PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
CENTRO DE APOIO AOS LEILÕES JUDICIAIS UNIFICADOS
ATOrd 1000913-56.2016.5.02.0443
RECLAMANTE: CRISTIANO DO NASCIMENTO SANTOS
RECLAMADO: TECHCASA INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA E OUTROS (4)

Edital de Leilão Judicial Unificado

3ª Vara do Trabalho de Santos/SP

Processo nº 1000913-56.2016.5.02.0443

O(A) Juiz(a) do Trabalho do Centro de Apoio aos Leilões Judiciais Unificados, FAZ SABER, a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento, que no dia 03/12/2026, às 10:53 horas, através do portal do(a) leiloeiro(a) Cleber Cardoso Pereira – www.clebercardosoleiloes.com.br serão levados a leilão judicial e arrematação os bens penhorados na execução dos autos supramencionados entre as partes: CRISTIANO DO NASCIMENTO SANTOS, CPF: 052.982.835-94, exequente, e TECHCASA INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA, CNPJ: 03.439.355/0001-70; MANOEL FERREIRA DE SOUZA, CPF: 007.911.378-80; SUZI SCHLATTER DE SOUZA, CPF: 321.822.088-28; ELIZETE SCHLATTER ROSA ANTONIASSI, CPF: 564.258.219-49; RESIDENCIAL EDIFICIOS DO LAGO INCORPORACOES SPE LTDA, CNPJ: 13.348.390/0001-37, executado(s), conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

DIREITOS SOBRE A PARTE IDEAL DE 0,26675% (correspondente ao apartamento 41, do Bloco Porto) DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 31.994 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS/SP. CONTRIBUINTE Nº 18042013000 (área maior). DESCRIÇÃO: Parte ideal de 0,26675% (correspondente ao apartamento 41, do Bloco Porto) de UMA ÁREA DE TERRAS, constituída pelos lotes sob nºs. 1, 2, 3, da quadra 41, lotes 12 e 13, da quadra 39 e uma área de forma irregular, situado no Morro da Nova Cintra, no perímetro urbano da Comarca de Santos, com a seguinte descrição: Partindo do ponto de encontro do alinhamento do lado direito com o alinhamento da Avenida Prefeito Dr. Antonio Manoel de Carvalho, segue em linha reta, numa extensão de 63,50 metros; daí deflete à direita, segue em linha reta numa extensão de 40,00 metros; daí deflete à esquerda numa extensão de 44,00 metros, onde confronta com Refrigeração Santista ou de D. Frida Richter ou sucessores de Francisco Moreira da Silva; daí deflete à direita segue em linha reta numa extensão de 64,00 metros onde

PJe Documento assinado eletronicamente por MI RAN KIM, em 19/10/2026, às 17:26:23 - 5cca2a7

confronta com o espólio de Manoel Francisco; daí deflete à direita, segue em linha reta numa extensão de 117,00 metros, onde confronta com o alinhamento da Rua D. Maria dos Reis; daí deflete a direita, segue em linha curva com raio de 5,00 metros numa extensão de 7,85 metros; daí, segue em linha reta numa extensão de 80,00 metros, até encontrar o ponto de partida e encerrando a área de 8.540,00m². Certificou o Oficial de Justiça (Id. 83602d2): "Conforme averbação nº R.16/31.994 houve uma incorporação imobiliária pela empresa RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA., com a finalidade de construção de um condomínio de apartamentos "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VARANDAS DA LAGOA" consistente em dois blocos com 172 apartamentos residenciais (...)". OBSERVAÇÕES: 1) Em caso de arrematação de **DIREITOS** de forma parcelada, o arrematante deverá apresentar uma caução idônea, em até 24 (vinte e quatro) horas, caução esta condicionada à aceitação pelo(a) Juiz(a) Presidente(a) dos Leilões Judiciais. Não sendo aceita a caução idônea pelo(a) Juiz(a), ou no caso da sua não apresentação ao(à) Leiloeiro(a) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas ao ato, a forma de pagamento do saldo remanescente automaticamente será alterada para "à vista", caso em que o(a) arrematante declara desde já ciência da condição estabelecida, se comprometendo a efetuar o pagamento na forma acima determinada, sob pena de aplicação das penalidades administrativas, ou seja, perda do sinal de 25% da arrematação e da comissão paga ao(à) Leiloeiro(a), sem prejuízo de eventual responsabilidade penal, civil, administrativa, multa ou outra consequência legal. O(a) arrematante remisso(a) terá seu cadastro inviabilizado, nos termos do art. 95, incisos V e VI e Art. 96, paragrafo único do Provimento GP/CR nº 04/2026. 2) Conforme o registro R.447, datado de 23 de abril de 2.018 (Id. 86c6f5a, Fls.: 2125/2126): "Por Termo Aditivo objeto da Av.446, RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA., (...), ALIENOU FIDUCIARIAMENTE a fração ideal de 46,6793% e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas objeto do R.16 e Av.17 do imóvel objeto desta matrícula, que corresponderão aos apartamentos nºs (...) nº. 41 do Bloco "PORTO (...)." Conforme manifestação do credor fiduciário (id:66f3cd2): "(...) salienta-se que a CAIXA não consegue informar a situação do contrato mantido com o executado em relação APENAS ao bem imóvel APARTAMENTO Nº 41 DO BLOCO "PORTO, pois a CEF não possui contrato em relação a essa unidade específica, tendo em vista que existe um contrato de garantia hipotecária em relação a todo o empreendimento (Operação nº 155552751464), havendo um aditivo de alienação TEMPORÁRIA de frações ideais de algumas unidades para execução da obra e cronograma proposto no instrumento em anexo, firmado em 22/12/2017, porém, não gerando um novo número de contrato, pois essa garantia apenas irá prevalecer pelo tempo necessário ao cumprimento das obrigações reconhecidas pelo RESIDENCIAL EDIFICIOS DO LAGO INCORPORACOES SPE LTDA."; (Os efeitos da arrematação no caso de hipoteca e alienação fiduciária, serão apreciados e decididos pelo(a) Juiz(a) Da Vara de origem, nos termos do art. 85º da Consolidação das Normas da Corregedoria (provimento GP/CR nº 04/2026). 3) HÁ INDISPONIBILIDADES. 4) HÁ OUTRA PENHORA. 5) HÁ DÉBITOS DE CONDOMÍNIO no

PJe Documento assinado eletronicamente por MI RAN KIM, em 19/10/2026, às 17:26:23 - 5cca2a7

importe de R$ 3.945,85, atualizado até 17/02/2025. 6) Nos termos do art. 79, §§ 6º e 7º da Consolidação das Normas da Corregedoria (provimento GP/CR nº 04/2026), o adquirente ficará isento dos débitos tributários cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse dos bens e direitos adquiridos em leilão judicial ou por iniciativa particular, inscritos ou não na dívida ativa, bem como dos débitos não tributários de natureza *propter rem* relativos ao referido bem, que se sub-rogarão no preço da aquisição, observada a ordem de preferência. 7) Eventuais despesas cartorárias decorrentes do registro da arrematação, inclusive a baixa de eventuais gravames (cancelamento de penhoras e/ou indisponibilidades), poderão ficar a cargo do arrematante, na forma do art. 320-G do Provimento CNJ n° 149/2023, ressalvada eventual decisão do Juízo da Execução em sentido contrário, na forma do art. 320-C do Provimento CNJ n° 149/2023. AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL DE 0,26675%: R$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais).

Local dos bens: Avenida Prefeito Doutor Antônio Manoel de Carvalho, nº 530, Apto. 41, Bloco Porto, Morro Nova Cintra, Santos/SP

Total da avaliação: R$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais)

Lance mínimo do leilão: 30%

Leiloeiro(a) Oficial: Cleber Cardoso Pereira

Comissão do(a) Leiloeiro(a): 5%.

O leilão judicial será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica, nos termos dos artigos 79 e seguintes da Consolidação das Normas da Corregedoria - CNC do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região (Provimento GP/CR nº 04/2026).

O **exercício do direito de preferência** deverá ser requerido junto ao(à) leiloeiro(a), por e-mail juridico01@clebercardosoleiloes.com.br, com a antecedência de 48 horas ao leilão, no entanto, a oferta de lances deverá ser feita diretamente no site do(a) leiloeiro(a).

O(a) arrematante, que não seja exequente no processo, pagará, no ato do acerto de contas do leilão judicial, uma primeira parcela na ordem de 20% (vinte por cento), do valor do lance como sinal e garantia, mais a integralidade dos 5% (cinco por cento) da comissão do(a) leiloeiro(a), calculados sobre o valor da arrematação. A primeira parcela será recolhida através de boleto bancário, à disposição do Juízo da execução, perante o Banco do Brasil ou Caixa Econômica Federal, conforme a hipótese. Já a comissão do(a) leiloeiro(a) será paga diretamente a ele(a) mediante recibo a ser anexado ao processo de execução. A segunda parcela do valor do lance, na ordem de 80% (oitenta por cento), será satisfeita, no prazo de 24

PJe Documento assinado eletronicamente por MI RAN KIM, em 19/10/2026, às 17:26:23 - 5cca2a7

(vinte e quatro) horas após o leilão judicial, diretamente na Agência Bancária autorizada, mediante guia boleto emitido por ocasião do leilão. Por ato voluntário, o(a) arrematante poderá efetuar o pagamento do sinal em percentual superior a 20%, bem como poderá depositar 100% do valor de arrematação.

O(a) arrematante interessado(a) em adquirir o bem no leilão judicial em prestações, deverá ofertar lance diretamente no sítio do(a) leiloeiro(a), com esta opção, atendendo às seguintes condições:

a) O lance ofertado para pagamento à vista sempre prevalecerá sobre os lances ofertados para pagamento parcelado de mesmo valor;

b) O lance ofertado para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre os demais lances parcelados de mesmo valor;

c) Oferta de sinal de pelo menos 25% (vinte a cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo restante em até **10 (dez) parcelas mensais**, as quais serão corrigidas monetariamente pelo Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA - IBGE) ou por outro que venha a substituí-lo.

d) Não serão aceitos parcelamentos com parcelas inferiores a **R$ 5.000,00 (cinco mil reais)**.

e) O parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem, quando se tratar de imóveis e por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, caução esta condicionada à aceitação pelo(a) Juiz(a) Presidente dos Leilões Judiciais.

f) Não sendo aceita a caução idônea pelo(a) Juiz(a), ou no caso da sua não apresentação ao(à) Leiloeiro(a) no prazo de 24 horas ao ato, a forma de pagamento do saldo remanescente automaticamente será alterada para “À VISTA”, nesse caso, o(a) arrematante declara desde já ciência da condição estabelecida, se comprometendo a efetuar o pagamento na forma acima determinada, sob pena de aplicação das penalidades administrativas.

f) No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

g) O inadimplemento autoriza o(a) exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

PJe Documento assinado eletronicamente por MI RAN KIM, em 19/10/2026, às 17:26:23 - 5cca2a7

Compete apenas ao interessado no(s) bem(ns), eventual pesquisa de débito junto aos diversos órgãos.

Após apregoados todos os lotes, os bens que não forem objeto de arrematação serão apregoados novamente na mesma data, no repasse ao final do leilão, podendo os lotes ser desmembrados, salvo disposição em contrário constante do edital, mantendo-se o mesmo percentual de lance mínimo praticado no primeiro pregão.

Visitação dos bens: as 8:00 às 18:00 horas, de segunda a sexta-feira, exceto feriados, todo e qualquer interessado, acompanhado do(a) leiloeiro(a) oficial ou de quem este(a) indicar por escrito, deverá ter acesso aos bens referidos neste edital, sob pena de imediata remoção ou imissão na posse, conforme a hipótese, assumindo o(a) leiloeiro(a) oficial o compromisso de depositário(a) fiel.

Esta publicação supre a necessidade de intimação direta às partes. E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente EDITAL, que será publicado no Diário de Justiça Eletrônico Nacional - DJEN.

SAO PAULO/SP, 19 de outubro de 2026.

MI RAN KIM
Servidor

Documento assinado eletronicamente por MI RAN KIM, em 19/10/2026, às 17:26:23 - 5cca2a7
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/26101917252709100000493951143?instancia=1
Número do processo: 1000913-56.2016.5.02.0443
Número do documento: 26101917252709100000493951143