

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Spa Sistemas de Proteção Ambiental Ltda.** (CNPJ 59.378.505/0001-37) **Luiz Mário Queiroz Lima** (CPF 027.229.412.-87) e de sua cônjuge e coproprietária **Hélen de Aguiar Queiroz Lima** (CPF 403.537.376-15), nos autos da **Ação** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Prodesan Progresso e Desenvolvimento de Santos S.A.** Processo nº **0010814-39.2020.8.26.0562**.

A Dra. **Luciana Castello Chafick Miguel**, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **14/12/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **17/12/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **17/12/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **21/01/27**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC e nos termos do artigo 843 do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Reserva da quota-parte – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à

quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da

avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bens:

I – Lote 21 da Quadra 42, com área de 1.000,00m². Lote situado no lugar denominado “Confisco”, “Terra do Feijão” e “Bento Pires”, na Zona Norte da Pampulha, originário do loteamento de uma gleba de 311,510m² que integra o Bairro Imaculada Conceição, na Pampulha, segundo o projeto protocolado na PBH sob nº 5718 em 08/09/76 em fase de aprovação, lote estes com áreas, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva. Imóvel objeto da matrícula 11.128 do 6º RI de Belo Horizonte/MG.

Segundo laudo de avaliação de fls. 2030/2090 o lote de terreno possui 988,44m² e área construída de 501,22m², constituída por parte de uma edificação com 02 pavimentos, cozinha, banheiro, churrasqueira, piscina, galpão com 2 pavimentos e poço artesiano. O imóvel está situado na Rua Laudelina Carneiro nº 725, Trevo, Belo Horizonte/MG.

Ônus da Matrícula – Consta no R.11 (31/10/2011) penhora em favor de Edilson Oliveira de Souza, nos autos do processo nº 00143-2008-022-03-00-8 da 22ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG. Consta na Av.12 (26/02/2019) e na Av.13 (11/03/2019) indisponibilidades de bens nos autos do processo nº 02558003919995050024 da 24ª Vara do Trabalho de Salvador/BA. Consta na Av.14 (19/05/2020) indisponibilidade de bens nos autos do processo nº 0126200521996515001 da 1ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.

Avaliação do bem – (abril/2023) – R\$2.100.000,00 que atualizada até outubro/2026 perfaz R\$2.429.035,77. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

II – Lote 24 da Quadra 42, Zona/Bairro do Trevo. Área, limites e confrontações de acordo com a planta CP/242-3-M, aprovada em 11.1.80, pelo Decreto Municipal 3654/80. Imóvel objeto da matrícula 42.372 do 6º RI de Belo Horizonte/MG.

Consta na Av.1 que o lote 24 do quarteirão 42 do Bairro Trevo, corresponde ao mesmo lote do quarteirão 42 da planta particular não aprovada, do Confisco, Terra do Feijão, Bento Pires.

Segundo laudo de avaliação de fls. 2030/2090 o lote de terreno possui 2.271,57 m² e área construída de 891,07m², constituída por parte do galpão, edificação com 02 pavimentos e piscina. O imóvel está situado na Rua Laudelina Carneiro nº 715, Trevo, Belo Horizonte/MG.

Ônus da Matrícula – Consta no R.7 (27/08/2007) penhora em favor do Espólio de Fernando Luiz Bitio, nos autos do processo nº 90092-2007-011-03-00-3 da 1ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP. Consta no R.10 (31/10/2011) penhora em favor de Edilson Oliveira de Souza, nos autos do processo nº 00143-2008-022-03-00-8 da 22ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG. Consta na Av.12 (26/02/2019) e na Av.13 (11/03/2019) indisponibilidades de bens nos autos do processo nº 02558003919995050024 da 24ª Vara do Trabalho de

Salvador/BA. Consta na Av.14 (19/05/2020) indisponibilidade de bens nos autos do processo nº 0126200521996515001 da 1ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.

Avaliação do bem – (abril/2023) – R\$4.150.000,00 que atualizada até outubro/2026 perfaz R\$4.800.237,35. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

III – Lote 25 da Quadra 42, Zona/Bairro do Trevo. Área, limites e confrontações de acordo com a planta CP/242-3-M, aprovada em 11.1.80, pelo Decreto Municipal 3654/80. Imóvel objeto da matrícula 42.373 do 6º RI de Belo Horizonte/MG.

Consta na Av.1 que o lote 25 do quarteirão 42 do Bairro Trevo, corresponde ao mesmo lote do quarteirão 42 da planta particular não aprovada, do Confisco, Terra do Feijão, Bento Pires.

Segundo laudo de avaliação de fls. 2030/2090 o lote de terreno possui 705,91m² e área construída de 274,49m², constituída por parte de uma casa com 4 pavimentos. O imóvel está situado na Rua Mandacuru, nº 240, Trevo, Belo Horizonte/MG.

Ônus da Matrícula – Consta no R.7 (27/08/2007) penhora em favor do Espólio de Fernando Luiz Bitio, nos autos do processo nº 90092-2007-011-03-00-3 da 1ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP. Consta no R.10 (31/10/2011) penhora em favor de Edilson Oliveira de Souza, nos autos do processo nº 00143-2008-022-03-00-8 da 22ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG. Consta na Av.12 (26/02/2019) e na Av.13 (11/03/2019) indisponibilidades de bens nos autos do processo nº 02558003919995050024 da 24ª Vara do Trabalho de Salvador/BA. Consta na Av.14 (19/05/2020) indisponibilidade de bens nos autos do processo nº 0126200521996515001 da 1ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.

Avaliação do bem – (abril/2023) – R\$1.260.000,00 que atualizada até outubro/2026 perfaz R\$1.457.421,46. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

IV – Lote 26 da Quadra 42, Zona/Bairro do Trevo. Área, limites e confrontações de acordo com a planta CP/243-3-M, aprovada em 11.1.80, pelo Decreto Municipal 3654/80. Imóvel objeto da matrícula 42.374 do 6º RI de Belo Horizonte/MG.

Consta na Av.1 que o lote 26 do quarteirão 42 do Bairro Trevo, corresponde ao mesmo lote do quarteirão 42 da planta particular não aprovada, do Confisco, Terra do Feijão, Bento Pires.

Segundo laudo de avaliação de fls. 2030/2090 o lote de terreno possui 442,47m² e área construída de 113,95m², constituída por parte de uma casa com 4 pavimentos. O imóvel está situado na Rua Istambul, nº 190, Trevo, Belo Horizonte/MG.

Ônus da Matrícula – Consta no R.7 (27/08/2007) penhora em favor do Espólio de Fernando Luiz Bitio, nos autos do processo nº 90092-2007-011-03-00-3 da 1ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP. Consta no R.10 (31/10/2011) penhora em favor de Edilson Oliveira de Souza, nos autos do processo nº 00143-2008-022-03-00-8 da 22ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG. Consta no R.11 (09/06/2016) penhora em favor de Tv Metópole Ltda., nos

autos do processo nº 024.06.204984-6 da 8ª Vara Cível d/Capital. Consta na Av.14 (26/02/2019) e na Av.15 (11/03/2019) indisponibilidades de bens nos autos do processo nº 02558003919995050024 da 24ª Vara do Trabalho de Salvador/BA. Consta na Av.16 (19/05/2020) indisponibilidade de bens nos autos do processo nº 0126200521996515001 da 1ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.

Avaliação do bem – (abril/2023) – R\$640.000,00 que atualizada até outubro/2026 perfaz R\$740.277,56. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

V – Lote 27 da Quadra 42, Zona/Bairro do Trevo. Área, limites e confrontações de acordo com a planta CP/243-3-M, aprovada em 11.1.80, pelo Decreto Municipal 3654/80. Imóvel objeto da matrícula 42.375 do 6º RI de Belo Horizonte/MG.

Consta na Av.1 que o lote 27 do quarteirão 42 do Bairro Trevo, corresponde ao mesmo lote do quarteirão 42 da planta particular não aprovada, do Confisco, Terra do Feijão, Bento Pires.

Segundo laudo de avaliação de fls. 2030/2090 o lote de terreno possui 529,73m² e área construída de 105,95m², constituída por parte da casa com térreo + 1 pavimento e mata do terreno. O imóvel está situado na Rua Istambul, nº 220, Trevo, Belo Horizonte/MG.

Ônus da Matrícula – Consta no R.7 (27/08/2007) penhora em favor do Espólio de Fernando Luiz Bitio, nos autos do processo nº 90092-2007-011-03-00-3 da 1ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP. Consta no R.10 (31/10/2011) penhora em favor de Edilson Oliveira de Souza, nos autos do processo nº 00143-2008-022-03-00-8 da 22ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG. Consta no R.11 (09/06/2016) penhora em favor de Tv Metópole Ltda., nos autos do processo nº 024.06.204984-6 da 8ª Vara Cível d/Capital. Consta na Av.14 (26/02/2019) e na Av.15 (11/03/2019) indisponibilidades de bens nos autos do processo nº 02558003919995050024 da 24ª Vara do Trabalho de Salvador/BA. Consta na Av.16 (19/05/2020) indisponibilidade de bens nos autos do processo nº 0126200521996515001 da 1ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.

Avaliação do bem – (abril/2023) – R\$680.000,00 que atualizada até outubro/2026 perfaz R\$786.544,91. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

VI – Lote 28 da Quadra 42, Zona/Bairro do Trevo. Área, limites e confrontações de acordo com a planta CP/243-3-M, aprovada em 11.1.80, pelo Decreto Municipal 3654/80. Imóvel objeto da matrícula 42.376 do 6º RI de Belo Horizonte/MG.

Consta na Av.1 que o lote 28 do quarteirão 42 do Bairro Trevo, corresponde ao mesmo lote do quarteirão 42 da planta particular não aprovada, do Confisco, Terra do Feijão, Bento Pires.

Segundo laudo de avaliação de fls. 2030/2090 o lote de terreno possui 352,56m² e área construída de 129,75m², constituída por área de proteção ambiental. O imóvel está situado na Rua Istambul, nº 170, Trevo, Belo Horizonte/MG.

Ônus da Matrícula – Consta no R.8 (31/10/2011) penhora em favor de Edilson Oliveira de Souza, nos autos do processo nº 00143-2008-022-03-00-8 da 22ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG. Consta no R.9 (09/06/2016) penhora em favor de Tv Metópole Ltda., nos autos do processo nº 024.06.204984-6 da 8ª Vara Cível d/Capital. Consta no R.10 (18/05/2018) penhora em favor de Tv Metópole Ltda., nos autos do processo nº 024.09.737.580-2 da 8ª Vara Cível d/Capital Consta na Av.11 (26/02/2019) e na Av.12 (11/03/2019) indisponibilidades de bens nos autos do processo nº 02558003919995050024 da 24ª Vara do Trabalho de Salvador/BA. Consta na Av.13 (19/05/2020) indisponibilidade de bens nos autos do processo nº 0126200521996515001 da 1ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.

Avaliação do bem – (abril/2023) – R\$265.000,00 que atualizada até outubro/2026 perfaz R\$306.521,18. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Segundo laudo de avaliação de fls. 2030/2090 trata-se de 06 lotes de terrenos com benfeitorias/edificações erigidas sobre eles, do tipo casa/edificação e/ou galpão. Possuem matrículas individualizadas possibilitando o desmembramento de cada lote. No lote de terreno nº 21 possui a edificação de um galpão com 2 pavimentos e parte do lado direito da piscina; lote 24 dá acesso ao loteamento/imóvel, parte do galpão, parte da piscina/edificação 2º pavimento; lote 25 conta com parte da casa com 4 pavimentos; lote 26 conta com parte da casa com 4 pavimentos; lote 27 possui parte da casa com térreo + 1 pavimento e mata do terreno; e lote 28 conta com área de proteção ambiental. Todos os lotes estão situados no Bairro Trevo, Belo Horizonte/MG; os lotes nºs 21 e 24 estão localizados na Rua Laudelina Carneiro, nº 725 e 715 respectivamente; o lote nº 25 localiza-se na Rua Mandacuru, nº 240; e os lotes nºs 26, 27 e 28 localizam-se na Rua Istambul, nº 190, 220 e 170 respectivamente.

De acordo com as fls. 2092 e ss dos esclarecimentos do perito, os lotes remanescentes nº 21, 24 e 28 possuem parte de edificações de alvenarias e piscina em comum com os lotes residências (23, 25, 26 e 27). Para separar as áreas dos lotes 21 e 24 que possuem área comum com os lotes residenciais, o comprador terá que realizar obras em alvenaria para preservar a individualização das edificações do imóvel residencial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam os Executados, a cônjuge/coproprietária e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do

processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

Santos, 02 de outubro de 2026.

Luciana Castello Chafick Miguel
Juíza de Direito