

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação da massa falida de **Alvaro Desan Filho ME** (CNPJ 56.383.748/0001-75); do Administrador Judicial (Síndico Dativo) da massa falida **Fernando Cesar Athayde Spetic** (CPF 120.256.128-42); da compromissária compradora **Priscila Moura Falqueiro** (CPF 273.285.808-01), da possuidora e terceira interessada **Priscila Moura Falqueiro ME** (CNPJ 01.809.860/0001-33); dos titulares de domínio **Massao Toyama** (CPF 072.390.258-53) e **Generosa Toyama** (CPF 287.526.128-21); dos credores **Antonio Gallego Quintela** (CPF 301.442.488-91), **Fabício dos Santos Rodrigues** (CPF 169.514.828-29); **Clodoaldo Alves de Sá** (CPF 291.363.058-80); do credor trabalhista **Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias Siderúrgicas, Metalúrgicas, Mecânicas, de Material Elétrico E Eletrônico, e Indústria Naval de Cubatão, Santos, São Vicente, Guarujá, Praia Grande, Bertioga, Mongaguá, Itanhaém, Peruíbe e São Sebastião** (CNPJ 58.194.333/0001-89); do **Ministério Público do Estado de São Paulo**, na pessoa do seu Procurador; do credor tributário **Município de Santos**, expedido nos autos da Ação de Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência movida por **Elias Franco de Almeida Neto** (CPF 792.523.118-15). Processo nº 1007421-56.2001.8.26.0562.

O Meritíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, **Dr. Raul Marcio Siqueira Junior**, na forma da lei,

**FAZ SABER** A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no art. 142, §3ºA da Lei de Falência 11.101/2005, como nos artigos 881 a 903 do Código de Processo Civil, Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e dos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I, levará a públicos leilões o bem abaixo descrito, arrecadado em 06/11/2023, conduzidos pelo Leiloeiro Público Oficial **Daniel Bizerra da Costa**, regularmente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 1.175, da casa leiloeira **AGS LEILÕES**, localizada na Rua José Debieux, 35, Conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, com telefone (11) 3213-4148, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica [www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br) nas condições seguintes:

**DAS DATAS:** O 1º Leilão terá início no dia **30/10/2026**, às **14h00**, com término em **03/11/2026**, às **14h00**, ocasião em que o bem será entregue a quem maior lance oferecer **de valor igual ou superior à avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP**.

O 2º Leilão terá início no dia **03/11/2026**, às **14h01**, com término em **18/11/2026**, às **14h00**, caso não haja arrematante no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceitos lances inferiores a **50% do valor da avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP**.

O 3º Leilão terá início no dia **18/11/2026**, às **14h01**, com término em **03/12/2026**, às **14h00**, caso não haja arrematante no 2º Leilão, ocasião em que o bem será entregue por qualquer preço, com lances iniciais a partir de R\$ 1.000,00 (um mil reais) nos termos do art. 142, § 3º-A, da Lei nº 11.101/2005 e r. decisão de fls. 2.959/2.964.

Em qualquer dos Leilões, se nos 3 (três) minutos finais nenhum lance for ofertado ocorrerá o encerramento. Sobrevindo lances no mesmo período, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

**DO BEM:** A Loja situada no andar térreo do Edifício da Rua Senador Feijó, nº 546, no perímetro urbano desta Comarca, contendo a área total de 380,743m², área útil de 380,743m², confrontando pela frente com a mencionada rua, pelo lado direito com propriedade de Antonio Rodrigues Amaro e pelo lado esquerdo com Florio & Costa, nos fundos com área comum do prédio. Contribuinte nº 46.020.011.001. Matrícula nº 38.760 do 1º CRI da Comarca de Santos/SP. **Obs.:** Atualmente a via pública denomina-se Avenida Senador Feijó, conforme consta da certidão de valor venal, expedida em 17/09/2026, pela Municipalidade de Santos e Laudo de Avaliação (fls. 2283/2331). **Localização do bem:** Av. Senador Feijó nº 546, Vila Mathias, Santos/SP, CEP 11015-504.

**DA AVALIAÇÃO:** R\$ 1.614.755,66 (agosto/2021 - Conforme fls. 2283/2331 dos autos).

**DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 2.099.915,52 (setembro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no [site www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br).

**DOS ÔNUS:** Consta da matrícula, conforme **R.02 (27/03/2007)**, o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel, celebrado em 06/02/2007, entre os titulares de domínio Massao Toyama e sua mulher Generosa Toyama e a compromissária compradora Priscila Moura Falqueiro; conforme **Av.03 (02/03/2020)**, a PENHORA oriunda dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel - Processo nº 0008978-02.2018.8.26.0562 - perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Antonio Gallego Quintela (em consulta ao portal e-SAJ, o processo em epígrafe foi extinto e baixado definitivamente); conforme **Av.04 (09/03/2020)**, a PENHORA oriunda dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Prestação de Serviços - Processo nº 0065951-26.2008.8.26.0562 - perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Fabrício Rodrigues dos Santos; conforme **Av.05 (02/02/2021)**, a PENHORA oriunda dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Material - Processo nº 0009602-85.2017.8.26.0562 - perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Clodoaldo Alves de Sá; conforme **Av.06 (29/11/2021)** e **Av.07 (03/01/2025)**, a INDISPONIBILIDADE de bens em nome de Priscila Moura Falqueiro, respectivamente, oriunda das Ações Trabalhistas sob o nº 1000856-36.2019.5.02.0442, em tramitação perante a 2ª Vara do Trabalho de Santos e sob o nº 1001100-02.2018.5.02.0441, em tramitação perante a 1ª Vara do Trabalho de Santos, ambas movidas pelo Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias Siderúrgicas, Metalúrgicas, Mecânicas, de Material Elétrico E Eletrônico, e Indústria Naval de Cubatão, Santos, São Vicente, Guarujá, Praia Grande, Bertioga, Mongaguá, Itanhaém, Peruíbe e São Sebastião; e conforme **Av.08 (03/02/2025)**, a ARRECADAÇÃO DO BEM. **Obs¹:** Consta dos autos, às fls. 2273/2279, a ARRECADAÇÃO do bem imóvel de propriedade de Priscila Moura Falqueiro, ora cônjuge do falido Alvaro Desan Filho, em decorrência da desconsideração da personalidade jurídica de Priscila Moura Falqueiro ME. **Obs²:** Consta ainda dos autos, às fls. 2417, 2511/2512, a PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS oriunda do Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Material - Processo nº 0009602-85.2017.8.26.0562 - perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Clodoaldo Alves de Sá, objeto da **Av.05**, retro, para garantia do valor de R\$ 5.378,50 (até 01/04/2024). **Débito Fiscal:** Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de Santos, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2007, 2009 à 2011, 2013 à 2017, 2021, 2022 à 2025, no valor de R\$ 201.025,94 (até 17/09/2026), bem como não inscritos, referente ao exercício de 2026, no valor de R\$ 7.061,60 (até 17/09/2026), **totalizando R\$ 208.087,54 (até 17/09/2026).**

**DAS PENHORAS, INDISPONIBILIDADES E DEMAIS CONSTRIÇÕES:** Nos termos do artigo 320-G da Resolução nº 188/2024 do CNJ, o arrematante poderá requerer ao Juízo da presente execução o cancelamento das penhoras, indisponibilidades e demais constrições constantes da matrícula do imóvel, **ficando a respectiva baixa condicionada à expressa determinação judicial, a critério do MM. Juízo, após a análise do caso concreto.**

**DA OCUPAÇÃO:** Ocupado.

**DA VISITAÇÃO:** Interessados em visitar o bem deverão se apresentar na Av. Senador Feijó, 546 - Vila Mathias, Santos - SP, CEP 11015-504, trazendo consigo cópia do presente Edital e documento oficial de identificação pessoal. Em caso de recusa do fiel depositário o(a) interessado deverá comunicar o Meritíssimo Juiz de Direito desta Vara.

**DO DÉBITO: R\$ 311.706,89 (agosto/2026 - Conforme fls. 2912/2913 dos autos).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no [site www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br). Eventual irrisignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar tal como lançado nos autos.

**DO PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo Leiloeiro Público Oficial como vencedor. Caso nos Leilões não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de Lance de forma parcelada.

**LANCE À VISTA:** O valor do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil expedida pelo arrematante através do Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do TJ/SP

[www.tjsp.jus.br/PortalCustas](http://www.tjsp.jus.br/PortalCustas) no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do respectivo Leilão. Alternativamente, após o encerramento do respectivo Leilão, o Leiloeiro Público Oficial encaminhará referida guia para o e-mail do arrematante, que ficará responsável por sua conferência. O comprovante do depósito deverá ser encaminhado ao Leiloeiro Público Oficial para que seja juntado por este no processo.

**PROPOSTA DE LANCE PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito (obrigatoriamente via sistema do site): até o início do 1º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizada; até o início do 2º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 50% do valor da avaliação atualizada; até o início do 3º Leilão, proposta de aquisição do bem por qualquer preço. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o requerente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação da proposta não suspende o leilão. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.** Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: em diferentes condições, o Juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; em iguais condições, o Juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao requerente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. O prazo de apresentação das propostas seguirá o já exaustivamente decidido pelo E. TJ/SP – regra que comporta ponderação (Acórdãos em Agravo de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.8.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000, 2143178-41.2021.8.26.0000), respeitando assim os princípios da ampla publicidade e livre concorrência nas licitações.

**DA COMISSÃO:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante PIX/TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do Leilão na conta da Leiloeira Pública Oficial, que será enviada por e-mail ao arrematante.

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. Além da comissão, fará jus o Leiloeiro Público Oficial ao ressarcimento das despesas com anúncios, remoção, guarda e conservação do que lhe for entregue para vender, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, inclusive se depois da remoção sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação.

**DO CANCELAMENTO:** Caso os leilões sejam cancelados e/ou suspensos após a publicação do Edital, antes de seu encerramento, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo Leiloeiro Público Oficial, neste caso fixado em 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação. Se ocorrer após a realização do certame positivo, será devido a comissão integral fixada em 5% (cinco por cento), nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça que serão pagas pela parte executada ou aquela que der causa ao cancelamento.

**DO INADIMPLEMENTO:** Se o arrematante ou seu fiador não efetuar os depósitos no prazo estabelecido, o Leiloeiro Público Oficial comunicará imediatamente o fato ao juízo informando também os lançamentos anteriores, caso existam, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, bem como será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do Leiloeiro Público Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, e poderá ainda o Leiloeiro Público Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo do requerente demandar o arrematante pelo preço com os juros de mora, por ação executiva, instruída com certidão do Leiloeiro Público Oficial em que se declare não ter sido completado o preço da arrematação no prazo marcado no ato do leilão, além da

inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito. Não existindo lances subsequentes, volta o bem a novo Leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

**DA FORMALIZAÇÃO:** A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do Leiloeiro Público Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pelo Leiloeiro Público Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.

**DAS CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, descrito de maneira meramente enunciativa, constituindo ônus exclusivo do interessado verificar suas condições *in loco*, antes das datas designadas para os Leilões, bem como providenciar eventual regularização que se faça necessária. O bem ainda será vendido sem quaisquer ônus, nos termos do art. 141 da Lei 11.101/2005 (Lei de Falências), no qual serão de responsabilidade da massa falida: **(i)** todos os credores, observada a ordem de preferência definida no art. 83 desta Lei, sub-rogam-se no produto da realização do ativo; **(ii)** o objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho, exceto nos termos do §1º do art. 141, quando o arrematante for: I – sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido; II – parente, em linha reta ou colateral até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; ou III – identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL E CIENTIFICAÇÃO** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico [www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br), nos termos do art. 887, §2º, do CPC. Ficam CIENTIFICADOS e INTIMADOS das designações supra, bem como da penhora realizada, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal os interessados descritos no preâmbulo deste edital e demais interessados, não podendo alegar desconhecimento diante da ampla publicidade na rede mundial de computadores, nos termos do art. 889, do CPC.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Até o dia anterior ao Leilão, o Leiloeiro Público Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3213-4148, do e-mail [comercial@agsleiloes.com.br](mailto:comercial@agsleiloes.com.br) ou, ainda, em seu escritório, na Rua José Debieux, 35, conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, CEP 02038-030. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação. Caso permaneçam dúvidas recomenda-se que não oferte lances pois não são passíveis de simples cancelamento.

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:** Todo o aqui contido é extrato das informações e determinações judiciais constantes nos autos do processo em epígrafe, nos órgãos públicos bem como na legislação vigente. É obrigação das partes interessadas a verificação de todas as informações necessárias antes da participação, sendo incabível a alegação de desconhecimento para beneficiar sua própria torpeza. O Leiloeiro Público Oficial é mero mandatário da parte que objetiva realizar a venda, em nome e por conta de quem pratica todos os atos, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou ônus sobre os bens que são colocados em leilão, tampouco sobre tributos incidentes. Aplica-se o princípio da vinculação ao edital/instrumento convocatório (artigo 5º da Lei Federal 14.133/2021) conforme já decidido pelo E. TJ/SP (Acórdão em Agravo de Instrumento nº 2248472-82.2021.8.26.0000).

Se o requerido for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital de Leilão.

Os interessados deverão se cadastrar no site [www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br) e se habilitar acessando a página deste Leilão, para participação *on-line*, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término do 1º, 2º ou do 3º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste Edital. Aquele que se habilitar para o 1º Leilão estará automaticamente habilitado para o 2º e 3º Leilão.

O acréscimo mínimo obrigatório em relação ao lance corrente será informado no site [www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br).

Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

Aplicam-se ao certame os regramentos contidos neste Edital, no Decreto nº 21.981/1932, na Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e nas Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I naquilo em que se complementarem e não conflitarem, estando todos os textos disponíveis no site [www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br), para consulta pelos interessados, que aceitam a integralidade destas disposições ao se cadastrarem no site.

Será o presente edital, por extrato, afixado (se o caso) e publicado na forma da lei, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais e/ou postais de todos os interessados.

**NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Santos, aos 21 do mês de setembro do ano de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Coordenador(a), subscrevi.

---

**RAUL MARCIO SIQUEIRA JUNIOR**  
**JUIZ DE DIREITO**