

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – TJSP
PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

O Dr. Otávio Augusto Teixeira Santos, Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São Vicente do Estado de São Paulo, com fundamento nos artigos 882 a 903 do NCPC e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, e ainda artigo 335, “caput”, do Código Penal, faz saber a todos quanto este edital virem, dele tiverem conhecimento ou quem possa interessar, que será realizado o leilão público, presidido pela **Leiloeira Pública Oficial Sra. Fabiana Goldhar Raicher**, inscrita na **JUCESP sob nº 1314**, através do portal de leilões eletrônicos **MÁXIMO LEILÕES** (www.maximoleiloes.com.br), para venda dos bens abaixo descritos.

Para conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação:

Processo: 0006281-74.2025.8.26.0590 – Cumprimento de sentença

Requerente: MARIA PEREIRA DA SILVA (CPF/MF sob. nº 255.739.298-79)

Requeridos: MARCO ANTÔNIO ARANTES CARDOSO (CPF/MF nº 315.092.428-64) e cônjuge se casado for.

Interessados: BENEDITA DA SILVA MORAIS (CPF/MF nº 135.375.478-20) e cônjuge se casada for; LEONIDIO BARBOSA SANTOS (CPF/MF nº 192.953.918-53) e cônjuge se casado for; PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE (CNPJ/MF nº 46.177.523/0001-09).

Datas

1º Leilão com início no dia 06 de outubro de 2026 às 15h00, e com término no dia 09 de outubro de 2026 às 15h00, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado o 2º Leilão com início no dia 09 de outubro de 2026 às 15h01, e com término no dia 29 de outubro de 2026 às 15h00, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o(s) bem(ns) serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **60% (sessenta por cento) conforme decisão de evento 117, dos bens abaixo descritos, conforme condições de venda constantes no presente edital**

1 – IMÓVEL: Direitos possessórios sobre A CASA de nº 04, tipo apartamento, Bloco "B", com a área construída de 43,01m2, que tomou o nº 276-Fundos da Rua Própria, antiga Rua 7, medindo o terreno 8,00m de frente para uma viela que divide o Bloco "A" do Bloco "B", por

11,20m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de um lado com a casa 5, do outro lado com a casa 56 da Rua Francisco da Silva Santos e fundos com quem de direito, perfazendo a área de 90,00m² mais ou menos. Conforme melhor descrito na **matrícula nº 85.161 do Cartório de Imóveis da Comarca de São Vicente/SP**.

ÔNUS: Tendo em vista a ausência do número do contribuinte municipal nos autos, não foi possível verificar a existência de eventuais débitos tributários ou outros valores incidentes sobre o bem até a data de elaboração deste edital.

ENDEREÇO: Rua Própria, 276, Jd. Paraíso, São Vicente - SP, 11350-370.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 89.600,00 (oitenta e nove mil e seiscentos reais), em maio de 2026, conforme laudo anexado ao ev. 87.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 90.525,16 (noventa mil, quinhentos e vinte e cinco reais e dezesseis centavos) – agosto/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para os débitos judiciais comuns.

2 – IMÓVEL: Direitos possessórios sobre - A CASA SOB Nº 05, à Rua Própria nº 276-fundos, e seu respectivo terreno, constituído de parte dos lotes 11 e 12 da quadra 10, Jardim Guasso, no perímetro urbano desta Comarca, medindo 3,00 metros de frente, igual metragem na linha dos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 75,00m²., confrontando: pela frente com a mencionada rua; de ambos os lados e nos fundos com propriedade de Ricardo Gonçalves Rocha. Conforme melhor descrito na **matrícula nº 114.227 do Cartório de Imóveis da Comarca de São Vicente/SP**.

ÔNUS: Tendo em vista a ausência do número do contribuinte municipal nos autos, não foi possível verificar a existência de eventuais débitos tributários ou outros valores incidentes sobre o bem até a data de elaboração deste edital.

ENDEREÇO: Rua Própria, 276, Jd. Paraíso, São Vicente - SP, 11350-370.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), em maio de 2026, conforme laudo anexado ao ev. 87.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 75.774,41 (setenta e cinco mil, setecentos e setenta e quatro reais e quarenta e um centavos) – agosto/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para os débitos judiciais comuns.

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO: R\$ 166.299,57 (cento e sessenta e seis mil, duzentos e noventa e nove reais e cinquenta e sete centavos).

VALOR DO DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 49.826,70 (quarenta e nove mil, oitocentos e vinte e seis reais e setenta centavos) em agosto de 2026 (ev. 117).

OBSERVAÇÃO 1: Por mais que o executado não figure como proprietário nas matrículas imobiliárias, restou comprovado que é exercida a posse mansa e pacífica do bem, diante da realização de diversas obras e sem oposição de terceiros, afastando a caracterização de posse precária ou clandestina. (fls. 284/291).

OBSERVAÇÃO 2: Foi constatado que as edificações constantes nas matrículas foram demolidas, conforme laudo (evento 01), aparentemente, parte do terreno é utilizada como depósito de vasilhames de bebidas e outros objetos.

DA VENDA: Os direitos possessórios dos imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; - que correrão por conta do(a) arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Os bens apregoados em leilão público serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam eles de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas

com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativas à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.maximoleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeira, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbadas no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br).

Pagamento a prazo: depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br) e o restante em até 30 (trinta) parcelas, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCPC).

Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, o fato será imediatamente comunicado ao MM. Juízo competente, para adoção das medidas legais cabíveis.

O interessado poderá apresentar proposta para pagamento parcelado do valor da arrematação, nos moldes e limites estabelecidos pelo artigo 895, incisos I e II, do Código de Processo Civil. As propostas de pagamento parcelado deverão ser realizadas diretamente na plataforma eletrônica do leilão, com observância das condições previamente estabelecidas no edital e disponibilizadas no próprio ambiente eletrônico, especialmente quanto ao pagamento de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e ao parcelamento do saldo remanescente em até 30 (trinta) meses, nos termos do artigo 895 do CPC.

Durante o período em que o leilão permanecer aberto, poderão ser apresentadas novas propostas de pagamento parcelado, inclusive em disputa com propostas anteriormente registradas na plataforma, prevalecendo, entre as propostas parceladas, aquela que apresentar o maior valor de arrematação, sem prejuízo da posterior apreciação e homologação pelo MM. Juízo competente.

O proponente deverá declarar ciência de que, em caso de atraso no pagamento de qualquer das parcelas, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, conforme dispõe o artigo 895, § 4º, do CPC. Deverá, ainda, declarar ciência de que, em caso de inadimplemento, poderá o exequente requerer a resolução da arrematação ou promover, nos próprios autos, a cobrança do valor devido, nos termos do artigo 895, § 5º, do CPC.

Fica expressamente consignado que eventual lance para pagamento integral à vista prevalecerá sobre qualquer proposta de pagamento parcelado, ainda que esta seja de valor superior, conforme estabelece o artigo 895, § 7º, do CPC. Assim, havendo lance à vista válido durante o leilão, este terá preferência sobre as propostas parceladas.

Não havendo lance à vista, as propostas de pagamento parcelado registradas na plataforma serão submetidas à apreciação do MM. Juízo, observando-se, entre elas, a preferência daquela que apresentar o maior valor de arrematação, sem prejuízo da análise judicial das demais condições aplicáveis.

Caso o leilão seja encerrado sem a apresentação de lances ou propostas nas condições previstas no edital, o interessado poderá, no prazo de até 15 (quinze) dias contados do encerramento do certame, encaminhar proposta ao Leiloeira Oficial, para que seja submetida à apreciação do MM. Juízo nos autos do processo, desde que respeitados os limites legais e o valor mínimo admitido para alienação do bem.

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor excedente no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizará o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

PAGAMENTO, COMISSÃO DO LEILOEIRA E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito bancário (emitida pelo Leiloeira), bem como a comissão do Leiloeira no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeira será de mais 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O Leiloeira emitirá cobrança de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de depósito judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irretratável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

Em caso de acordo entre as partes, adjudicação, remissão ou pagamento integral da dívida, ocorridos após a entrega e publicação do edital, permanecerá devida ao Leiloeira a comissão correspondente a **3% (três por cento)** sobre o valor da avaliação do bem, em razão dos serviços efetivamente prestados, conforme entendimento consolidado pelo E. STJ no REsp nº 185.656/DF, 3ª Turma, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU de 22/10/2001.

As propostas de arrematação protocoladas nos autos do processo não estarão isentas da comissão do Leiloeira. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeira oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: karina@maximoleiloes.com.br; walter@maximoleiloes.com.br.

DA VENDA DIRETA: Caso o bem imóvel descrito neste edital não receba nenhum lance, o referido bem será disponibilizado para venda direta pelo prazo de 90 (noventa) dias corridos, a contar do dia útil subsequente ao encerramento.

Durante este período, o Leiloeira oficial designado no edital ficará autorizado a receber propostas de compra, com valor não inferior ao lance mínimo estabelecido, garantindo-se a comissão do Leiloeira de 5% sobre o valor da venda.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório da Leiloeira oficial, localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 12495, 15º andar, Conjunto 1549, Torre Nações Unidas, Brooklin, São Paulo/SP, CEP 04578-000, através dos telefones (11) 92601-6033 | 93440-0400 | 99145-6033 ou pelos e-mails: karina@maximoleiloes.com.br e walter@maximoleiloes.com.br. Ficam os **EXECUTADOS**, seu cônjuge se casado for, aos credores hipotecários e fiduciários caso tenha, demais exequentes interessados na alienação do bem e demais interessados, coproprietários, Prefeitura Municipal, tutores e curadores caso tenha, **INTIMADOS** das designações supra, nos termos do art. 274, parágrafo único art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Novo Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.maximoleiloes.com.br. Será o edital, afixado e publicado.

São Paulo, 03 de setembro de 2026.

Eu, _____, escrevente digitei.

Eu, _____, diretor(a) conferi e subscrevi.

DR. OTÁVIO AUGUSTO TEIXEIRA SANTOS