

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 AQUISITIVOS E POSSESSÓRIOS: Direitos aquisitivos e possessórios pertencentes ao executado sobre a área onde anteriormente existia a **CASA nº 04**, atualmente demolida, que era identificada como casa tipo apartamento, Bloco “B”, com

área construída de 43,01 m², situada na Rua Própria, antiga Rua 7, nº 276 – Fundos, tendo a área por ela anteriormente ocupada aproximadamente 90,00 m², com as medidas e confrontações constantes da matrícula nº 85.161 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente/SP.

Ressalva-se expressamente que a edificação correspondente à antiga Casa nº 04 não mais existe, encontrando-se demolida, e que o objeto da alienação se limita exclusivamente aos direitos aquisitivos e possessórios pertencentes ao executado sobre a área onde anteriormente se encontrava edificada, não abrangendo a propriedade registral do terreno ou da edificação anteriormente existente. O valor da avaliação considerou a área total anteriormente ocupada pelo imóvel. O eventual adquirente assumirá os riscos inerentes à natureza dos direitos adquiridos e à situação fática constatada, nos termos da decisão judicial.

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 AQUISITIVOS E POSSESSÓRIOS: Direitos aquisitivos e possessórios pertencentes ao executado sobre a área onde anteriormente existia a CASA nº 05, atualmente demolida, anteriormente identificada como situada na Rua Própria nº 276 – Fundos, constituída sobre parte dos lotes 11 e 12 da quadra 10 do Jardim Guassu, no perímetro urbano da Comarca de São Vicente/SP, sendo que a área anteriormente ocupada pelo imóvel media 3,00 metros de frente e igual metragem nos fundos, por 25,00 metros da

frente aos fundos, de ambos os lados, totalizando aproximadamente 75,00 m², conforme elementos constantes da matrícula nº 114.227 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente/SP.

Ressalva-se expressamente que a edificação correspondente à antiga Casa nº 05 não mais existe, encontrando-se demolida, e que o objeto da alienação se limita exclusivamente aos direitos aquisitivos e possessórios pertencentes ao executado sobre a área onde anteriormente se encontrava edificada, não abrangendo a propriedade registral do terreno ou da edificação anteriormente existente. O valor da avaliação considerou a área total anteriormente ocupada pelo imóvel. O eventual adquirente assumirá os riscos inerentes à natureza dos direitos adquiridos e à situação fática constatada, nos termos da decisão judicial.

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.

OBSERVAÇÃO 3: Consta no ev. 133 *“eventual ato de alienação, adjudicação ou qualquer outra modalidade expropriatória deverá consignar expressamente que o objeto da transferência se limita aos direitos pertencentes ao executado, sem abranger a propriedade registral dos terrenos ou as edificações anteriormente existentes, já demolidas, cabendo ao eventual adquirente assumir os riscos inerentes à natureza do direito adquirido e à situação fática constatada.”*

OBSERVAÇÃO 4: A alienação judicial recairá sobre os direitos aquisitivos e possessórios existentes em relação às áreas anteriormente correspondentes às Casas 4 e 5, edificações que atualmente não mais existem em razão de sua demolição. Para fins de avaliação, foi considerada a extensão integral das áreas que originalmente correspondiam a cada uma das referidas unidades.

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 CREDITORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Os bens apreçados 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.

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, 09 de setembro de 2026.

Eu, _____, escrevente digitei.

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

DR. OTÁVIO AUGUSTO TEIXEIRA SANTOS