

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – TJSP
PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS REQUERIDOS

O Dr. Fernando Eduardo Diegues Diniz, Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª 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 quantos este edital virem, dele tiverem conhecimento ou a quem possa interessar, que será realizado o leilão público, conduzido 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: 0011914-77.1999.8.26.0590 – Ação de Dano Moral e Material - Cumprimento de sentença

Requerente: Antônio Alves dos Santos (CPF/MF sob. nº 782.680.448-53) e cônjuge se casado for; Ester Alves dos Santos (CPF/MF sob. nº 077.298.985-00) e cônjuge se casada for; Luciene Alves dos Santos (CPF/MF sob. nº 080.476.948-63) e cônjuge se casada for.

Requeridos: Espólio de Alfredo Marta Diniz Parreira (CPF/MF sob. nº 540.685.928-53), na pessoa de seu inventariante ROGÉRIO HENRIQUES PARREIRA (CPF/MF sob nº 257.605.738-10); Celia Maria Davino Pinheiro da Silva (RG nº 9.204.219-3 SSP/SP) e cônjuge se casada for; Irene Maria Henriques Parreira (CPF/MF NÃO LOCALIZADO) e cônjuge se casada for

Interessados: Prefeitura Municipal de São Vicente (CNPJ/MF nº 46.177.523/0001-09), Banco do Brasil (CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91)

Datas

1º Leilão com início no dia 06 de outubro de 2026 às 16h00, e com término no dia 09 de outubro de 2026 às 16h00, 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 16h01, e com término no dia 29 de outubro de 2026 às 16h00, 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 fls. 1086/1087, do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

Observação: Decisão de fls. 1086/1087: *“...Na ausência de lances no valor ora estabelecido como mínimo, somente eventuais lances acima de 50% poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação.”*

IMÓVEL: CASA RESIDENCIAL com todas as suas dependências, benfeitorias e respectivo terreno, situada em São Vicente, à rua Frei Gaspar, nº 1766 casa 06, da rua Particular, sendo que seu terreno que é constituído de parte do lote 27, da quadra A, do Parque São Vicente, medindo 11,20 metros de frente para uma passagem particular, por 10,50 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, tendo aos fundos 10,20 metros dividindo de um lado com quem de direito, de outro lado e fundos com Youssef Istibiran Zaitouni ou sucessores.

Matrícula nº 70.117 do Cartório de Imóveis de São Vicente/SP – Inscrição municipal: 34-00321-0046-01766-012

ÔNUS: CONSTA NA R.2 HIPOTECA em favor da Caixa Econômica Federal (atual Banco do Brasil). Conforme fls. 1084, **CONSTA IPTU** no valor de R\$ 29.701,39 (vinte e nove mil, setecentos e um reais e trinta e nove centavos) em agosto de 2026.

ENDEREÇO: Rua Frei Gaspar, nº 1766, casa 6, Parque São Vicente, São Vicente/SP

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), em setembro de 2025, conforme laudo anexado ao ev. 877/886.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 261.655,54 (duzentos e sessenta e um mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos) – setembro/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.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Consta às fls. 877/894, com a descrição do imóvel: “Trata-se de um imóvel residencial (Casa nº 06), edificada em estrutura convencional de concreto armado, com vedação em alvenaria de blocos, revestimento interno e externo com

argamassa (reboco), pintadas, esquadrias de madeira nas janelas, com entrada pela Rua Frei Gaspar, nº 1766, onde está constituído em um prédio residencial com outras 5 (cinco) casas, conforme o Projeto apresentado pela municipalidade em diligências realizadas ao arquivo. Trata-se de uma casa em condomínio com 2 (dois) pavimentos, contendo no pavimento térreo: Sala, Cozinha e Área de Serviços e no pavimento superior: 2 (dois) quartos e um banheiro social, com 75,12 m² de área construída conforme o Quadro de Áreas anexo aos autos do Procedimento Administrativo 01-002308-96-1. Eventuais regularizações de ordem administrativa, urbanística, fiscal, registral ou de qualquer outra natureza, inclusive perante órgãos públicos e concessionárias de serviços, correrão por conta exclusiva do arrematante, que assumirá integral responsabilidade por sua obtenção, nada podendo exigir do Juízo, do exequente ou da Leiloeira.

VALOR DO DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 124.553,02 (cento e vinte e quatro mil, cinquenta e três reais e dois centavos) em julho de 2026 (1077).

DA VENDA: O(s) imóvel(is) serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontra, 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 ele 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 perante 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 da 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 averbados 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 a 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 DA 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 pela Leiloeira), bem como a comissão da 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 à Leiloeira será de mais 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. A 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. 7º da Resolução 236/2016 -CNJ). Eventual regularização perante 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 a 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 da Leiloeira. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pela 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, a Leiloeira oficial designado no edital ficará autorizado a receber propostas de compra, com valor não inferior ao lance mínimo estabelecido, garantindo-se a comissão da 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 Av. das Nações Unidas, 12495 - 15º andar conjunto 1549, Torre Nações Unidas Brooklin, São Paulo - SP, 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. FERNANDO EDUARDO DIEGUES DINIZ