

4ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 1005074-60.2018.8.26.0269 – ação de extinção de condomínio em fase de cumprimento de sentença

Autores/coproprietários: Carlos Alberto de Campos Teixeira Machado, RG 16.357.063-2 SSP/SP, CPF 122.819.188-31, Andrea de Fatima Luvizotto Teixeira Machado, RG 21.267.138-8-SSP/SP, CPF 138.913.098-30, Danilo Cirineo Luvizotto, RG 33.991.500-6-SSP/SP, CPF 296.353.678-05, Débora Luvizotto Hardt, RG 25.429.392-X-SSP/SP, CPF 156.706.458-20, Pericles Marcos Cardoso Hardt Junior, RG 19.638.463-1 SSP/SP, CPF 150.599.278-81

Réus/coproprietários: Edite Cirineo Moreira, RG 7.668.981-SSP/SP, CPF 073.516.578-58, Irineo Galão Moreira, RG 7.638.821-9-SSP/SP, CPF 165.376.028-15, Maria de Lourdes Carvalho Cyrineo, RG 9.270.348-3 - SSP/SP, CPF 027.052.468-19, José Vieira Cyrineo, RG 5.610.364-SSP/SP, CPF 409.511.628-53, Cecília Marta Alves Cirineo, RG 33.130.746-7-SSP/SP, CPF 275.754.258-37, Espólio de Antonio de Marmo Cirineu (Inventário - processo nº 1008030-78.2020.8.26.0269 perante a 1ª Vara da Família e das sucessões da Comarca de Itapetininga/SP – situação “extinto” formal de partilha expedido) - Inventariante: Silmara Cristina Arruda Cirineu Moreira de Lima, CPF 304.311.688-73.

Terceiros/interessados/coproprietários: Marlene Aparecida Cirineu Meira, CPF 021.269.868-02 casada com Joel Wagner Meira CPF 890.837.098-68, Otávio Donizete Cirineu, CPF 074.744.968-60, casado com Gilda Aparecida de Camargo, CPF 359.129.648-17, Mário César Cirineu, RG 306510224, CPF 250.598.208-23 casado com Carolina Vieira Dalmazo Cirineu, CPF 278.953.548-50, Silmara Cristina Arruda Cirineu Moreira de Lima, CPF 304.311.688-73, casada com Mariano José Lima Moreira de Lima, CPF 131.838.538-50, Antonio de Marmo Cirineu Junior, CPF 465.477.138-73, Leandro de Marmo Cirineu, CPF 483.152.028-47, Zenaide Vieira Cirineu, CPF 483.152.358-50, Leonardo de Almeida Cirineu, CPF 587.876.378-80

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 10/08/2026 às 16h e encerramento em 13/08/2026 às 16h

2º pregão: início em 13/08/2026 às 16h e encerramento em 09/09/2026 às 16h

Bem leilado:

O prédio nº 278 da Rua Jorge Ozi, da cidade e 2º subdistrito de Itapetininga, constituído de casa de morada, respectivo terreno e quintal, medindo tudo 10m de frente, por 30m da frente aos fundos, encerrando a área de 300m², confrontando de um lado com propriedade de José Graciliano Cleto; do lado oposto com Maria Carmela; e, aos fundos com propriedade de Casimiro Lopes de Almeida. Cadastro municipal 01.06.020.0131.001. Matrícula 5.863 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 347-392 dos autos: trata-se de uma casa de morada, composta por sala de jantar, cozinha e copa, banheiro, 3 dormitórios, área de serviço composta por lavanderia, quarto e banheiro, nos fundos do terreno, garagem para 3 veículos; a edificação possui telhas de barro, estrutura em laje de concreto, piso interno em cerâmico, com área total construída de 158,96m², em estado de conservação “entre nova e regular”, localizada na zona urbana da cidade de Itapetininga, em região central, mista, essencialmente, residencial; possui abastecimento de água, rede de esgotos, energia elétrica, iluminação pública, telefone, internet e via com pavimentação, transporte coletivo e serviço de coleta de lixo.

Endereço: Rua Jorge Ozi, 278, Centro, Itapetininga/SP, CEP 18200-085.

Avaliação: R\$ 437.000,00 (agosto/2020), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado

vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Observações:

a) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: Av.16 - penhora do quinhão hereditário de parte ideal correspondente a 1,56% do imóvel pertencente a Otávio Donizete Cirineu, oriunda do processo nº 0003545-18.2021.8.26.0269, movido por Oseias Martins de Almeida em face de Otavio Donizete Cirineu perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga/SP;

b) de acordo com certidão obtida em 17/06/2026 perante o site da Prefeitura de Itapetininga, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob nº 01.06.020.0131.001.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

De acordo com o item 8 da decisão a fls. 909-910 dos autos: *“Correrão por conta do(a) arrematante, eventuais débitos que recaiam sobre o bem, despesas relativas a remoção e transporte, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários (art. 130 CTN) (...)”*

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024):

“(...) XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.(...)”

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: *“Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a*

remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o(a) interessado(a) cadastrar-se perante a plataforma da Viva Leilões, solicitar habilitação no respectivo leilão e expressamente informar esta sua pretensão via email (contato@vivaleiloes.com.br) com pelo menos 48h de antecedência da data de início do leilão, acompanhada de documentos comprobatórios da legitimidade para o exercício do direito de preferência. Poderá também o interessado se habilitar nos autos do respectivo processo judicial para pleitear a preferência na arrematação.

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), 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 (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

Itapetininga, 26 de junho de 2026.

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

Vilma Tomaz Lourenço Ferreira Zanini
Juíza de Direito