

## **12ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP**

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo nº 0001516-20.2021.8.26.0002

Autores: Advocacia Pietro Ariboni S/C, CNPJ 48.794.218/0001-91; Ariboni, Fabbri e Schmidt Sociedade de Advogados, CNPJ 10.386.433/0001-80

Réu: Luiz Gonzaga Granja Filho, RG 1807744 SSP/PE, CPF 419.555.444-68

Terceira/interessada: Suzana Fiúza Boxwell, RG 2892353 SSP/PE, CPF 620.567.784-91

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 08/06/2026 às 16h e encerramento em 11/06/2026 às 16h

2º pregão: início em 11/06/2026 às 16h e encerramento em 07/07/2026 às 16h

### **Bens leiloados:**

#### **Lote A**

Duas partes de terras anexas e contíguas, formando um só imóvel no lugar Limeira, município de Gravatá, medindo 8,4 hectares, confrontando-se ao norte com terras de José Alexandre e Luiz Joaquim; ao sul com terras de Pedro Laurentino dos Santos; ao leste com terras de Antonio Mendes e ao oeste com terras de José Laurentino, tudo por marcos de pedras. INCRA 228.087.005.134-4, CCIR 60787266241, CAFIR/CIB 7036849-0. Matrícula 5131 do 1º Ofício de Serviços Registral e Notarial de Gravatá/PE.

Obs: de acordo com o laudo de avaliação a fls. 312-317 dos autos (datado de 04/10/2023), sobre as terras existe uma casa em mau estado de conservação.

Endereço: Sítio Limeira, Zona Rural, Gravatá/PE, CEP 55640-000.

Avaliação: R\$ 280.000,00 (outubro/2023), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Observação: consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: R.5 - penhora oriunda dos presentes autos.

### **Lote B**

O imóvel rural denominado Sítio Santa Helena, município de Gravatá, medindo 6,38 hectares, com uma estrada de rodagem que corta a mencionada propriedade, dando acesso de Limeira para Gravatá, e com os limites seguintes: ao norte, com terras de Sérgio, com um percurso total de 485,07m; ao sul com terras dos herdeiros de Ernestino e de Walter Siqueira com um percurso total de 770,97m; ao leste com terras de Sérgio com um percurso de 190,23m; e ao oeste, com terras de Jiló com um percurso total de 182,62m; perímetro de 1.628,89m que dá origem a referida propriedade, com uma área de 60.038,00m<sup>2</sup> ou 6,38 hectares. INCRA 950.092.944.610-6, CCIR 11912331092, ITR 68215177, Receita Federal/CIB 6.821.517-7. Matrícula 19585 do 1º Ofício de Serviços Registral e Notarial de Gravatá/PE.

Obs: de acordo com o auto de avaliação a fls. 308-310 dos autos (datado de 04/10/2023), na propriedade existe um barreiro e uma casa simples de alvenaria, coberta por telhas de barro e composta pelos seguintes cômodos: 3 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 1 corredor que serve de sala de jantar; o imóvel está localizado há 3km de uma estrada de calçamento em uma área valorizada por possuir chácaras de elevado valor.

Endereço: Sítio Santa Helena, Zona Rural, Gravatá/PE, CEP 55640-000.

Avaliação: R\$ 243.000,00 (outubro/2023), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Observação: consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: R.4 - penhora oriunda dos presentes autos.

### **Lote C**

Parte de terras no lugar Elesbão, município de Gravatá, medindo 22m (10 braças) ao norte; 360m (164 braças); ao nascente 90m (45 braças); ao sul;

235m (152 braças); ao poente e se limitando: ao norte, com terras dos herdeiros de Antônio José; ao sul, Olegário de Tal; ao nascente José Flor e ao poente, Bruno Mário Verne. Matrícula 13008 do 1º Ofício de Serviços Registral e Notarial de Gravatá/PE.

Obs: de acordo com o auto de avaliação a fls. 304-306 dos autos (datado de 03/10/2023), trata-se de somente a terra nua e acidentada, sem benfeitorias.

Endereço: Sítio Elesbão, Zona Rural, Gravatá/PE, CEP 55640-000.

Avaliação: R\$ 45.000,00 (outubro/2023), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Observação: consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: R.5 - penhora oriunda dos presentes autos.

#### **Lote D**

Uma parte de terras no lugar Elesbão, município de Gravatá, com as confrontações: nascente com terras de Antônio José do Nascimento e Cícero Nazário, por marcos de pedras; ao norte, com terras da Fazenda Cruzeiro, pertencente a Bruno Mário Verri e Sebastião Cândido, por marcos de pedras; ao sul, ainda com terras da Fazenda Cruzeiro, pertencente a Bruno Mario Verri, por marcos de pedras; ao poente, ainda a Fazenda Cruzeiro de Bruno Mário Verri, por marcos de pedras. Contendo 01 casa de alvenaria, de tijolos e coberta de telhas, piso de cimento, área 36 hectares. INCRA 1102017-04301, com área total 36,0; módulos 58,0; nº de módulos 0,62; fração min. de parcelamento 36 e recadastrada sob nº 228.087.002.437. CCIR 228.087.024.600-4. Matrícula 53 do 1º Ofício de Serviços Registral e Notarial de Gravatá/PE.

Obs: de acordo com o auto de avaliação a fls. 301-303 dos autos (datado de 19/09/2023), trata-se de terra nua com vegetação nativa, sem benfeitorias, localizado em uma área acidentada, de difícil acesso, e a casa está em ruínas.

Endereço: Sítio Elesbão, Zona Rural, Gravatá/PE, CEP 55640-000.

Avaliação: R\$ 353.000,00 (setembro/2023), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Observação: consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: R.7 - penhora oriunda dos presentes autos.

**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](http://www.vivaleiloes.com.br) e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta 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).

**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.

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): *“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.”*

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](http://www.vivaleiloes.com.br)) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

São Paulo, 20 de abril de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Théo Assuar Gragnano**  
Juiz de Direito