

## **1ª Vara da Comarca de Itapecerica da Serra/SP**

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

Processo nº 0003152-62.2022.8.26.0268

Autor: Recanto Bela Vista Residencial, CNPJ 00.791.005/0001-80

Réus: Eliziana Aparecida Santos Aleixo, RG 29.990.689-9, CPF 262.473.558-58 e Denilson Aleixo Maciel, RG 25.892.974-1, CPF 178.854.088-33

Terceiros/interessados: Izabel Pereira da Silva Braga, CPF 033.080.668-82, Ricardo Lucio Braga, CPF 010.515.168-00 e Silvia Silva Braga, CPF 229.062.156-00

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 27/10/2026 às 16h e encerramento em 30/10/2026 às 16h

2º pregão: início em 30/10/2026 às 16h e encerramento em 24/11/2026 às 16h

### **Bem leiloado:**

Direitos reais de aquisição derivados do instrumento particular de promessa de venda e compra (ou cessão) referentes ao imóvel: Um terreno situado à Rua 2, constituído pela chácara 23 das Chácaras Recanto Bela Vista, em zona urbana, do distrito, município e Comarca de Itapecerica da Serra, que assim se descreve: mede 18,50m de frente para a rua 2, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede da frente aos fundos 73,20m, limitando-se pela viela 2, e pelo lado esquerdo mede 85,20m, limitando-se com o lote 24, nos fundos com 97,00m, fazendo divisa com a área reservada aos outorgantes proprietários, encerrando a área de 3.907,00m². Cadastro municipal 22124-51-26-0986-00-000. Matrícula 28.167 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra/SP.

**Avaliação:** R\$ 540.000,00 (junho/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Situação do imóvel:** desocupado.

**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 **60% (sessenta 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 os seguinte apontamento: R.12: figuram como proprietários do imóvel, Izabel Pereira da Silva Braga, CPF 033.080.668-82 e Ricardo Lucio Braga, CPF 010.515.168-00 casado com Silvia Silva Braga, CPF 229.062.156-00;

b) consta a fls. 228-233 dos autos contrato de cessão de promessa de venda e compra do imóvel (datado de 18/11/2017), figurando como promissários/vendedores Izabel Pereira da Silva Braga e Ricardo Lucio Braga, e como promissários/compradores Eliziana Aparecida Santos Aleixo e Denilson Aleixo Maciel;

c) de acordo com informação prestada por email em 09/09/2026 pela Drª Fabiana Augusto Duarte Menezes (OAB/SP 344.445) – advogada de Izabel Pereira da Silva Braga nos autos que esta move em face de Eliziana Aparecida Santos Aleixo e Denilson Aleixo Maciel perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP (processo nº 1005451-40.2020.8.26.0405): “(...) A nossa cliente Izabel está em processo judicial com a compradora, cuja transferência de propriedade só irá ocorrer após a mesma liquidar o ITBI da doação do seu ex-cônjuge do imóvel permutado. Nesse sentido, não haverá quaisquer obrigações a serem assumidas após o cumprimento da adjudicação compulsória em curso entre a Sra Izabel e a permutante.(...)”

d) de acordo com informação obtida em 25/08/2026 perante o site da Prefeitura de Itapeverica da Serra, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob nº 22124.51.26.0986.00.000: R\$ 76.171,59 (dívida ativa) e R\$ 6.489,86 (IPTU 2026);

e) débito associativo exequendo atualizado até agosto/2026: R\$ 517.869,46.

**Comissão da leiloeira:** de acordo com a decisão judicial, às fls. 379-380 dos autos: “A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 3% (três) por cento do valor da venda, caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para 6% (seis) por cento.”

O pagamento da comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, 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):

*“(...) 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 remissão 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)

Itapecerica da Serra, 17 de setembro de 2026.

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

**Patrícia De Assis Ferreira Braguini**  
Juíza de Direito