1ª Vara Cível da Comarca de Cruzeiro/SP

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

Processo nº 0001759-45.2025.8.26.0156

Autor: Evanir de Oliveira, CPF 937.675.108-63

Réus: Evair Artur de Oliveira, CPF 050.256.968-95, Sandra Elisete de Oliveira Soares, CPF 788.539.908-72, Espólio de Heliete de Oliveira Pinto, representado pelo inventariante Danilo Oliveira Pinto, CPF 286.727.928-31, Erick Arthur de Oliveira Pinto, CPF 315.598.188-16

Terceiros/interessados: Fernando José Soares, CPF 832.155.508-04, Maria Auxiliadora Leme da Silva de Oliveira, CPF 050.256.968-95

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 25/01/2027 às 16h e encerramento em 28/01/2027 às 16h

2º pregão: início em 28/01/2027 às 16h e encerramento em 23/02/2027 às 16h

Bem leiloado:

Prédio situado na cidade de Cruzeiro à rua Capitão Nelcy Rocha Pires, nº. 86 e seu respectivo terreno constituído do remanescente de maior área que mede 8,40m de largura na frente, divisando com a referida via pública; 15,15m da frente aos fundos, por um lado, onde divisa com o prédio nº 11 da Rua José Abilio Ferreira; 16,80m da frente aos fundos por outro lado, onde divisa com o prédio nº 102 da Rua Capitão Nelcy Rocha Pires e finalmente 8,60m de largura nos fundos, divisando com o prédio nº 37 da Rua José Abilio Ferreira. Cadastro municipal 3.106.0276.001. Matrícula 12.418 do Cartório de Registro de Imóveis de Cruzeiro/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 220-267 dos autos (datado de 09/11/2024): o imóvel é constituído por um terreno murado, de formato trapezoidal, sobre o qual encontra-se edificada uma residência térrea com, aproximadamente, 84m² de área construída, sendo composta por sala de estar, 3 dormitórios, 2 cozinhas, 2 banheiros

sociais, um rancho e um quintal; a benfeitoria aparenta ter 50 anos, é classificada como padrão médio e estado de conservação "necessitando de reparos simples"; o local é servido de melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como: via em paralelepípedo, guia, sarjeta, calçada, rede de energia elétrica, rede de água potável, rede telefônica, iluminação pública, rede de esgoto, coleta de lixo domiciliar, rede coletora de água pluvial e linha regular de transporte urbano nas imediações; seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial; imóvel desocupado.

Endereço: Rua Capitão Nelcy Rocha Pires, 86, Vila Canevari, Cruzeiro/SP, CEP 12710-250.

Avaliação: R$ 181.550,78 (outubro/2024), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: desocupado, conforme informação constante do laudo pericial a fls. 220/267 dos autos (datado de 09/11/2024).

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 lanço oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lanços 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 lanços.

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) de acordo com informação obtida em 03/11/2026 perante o site da Prefeitura de Cruzeiro, consta débito pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 3.106.0276.001 (IPTU/2026) no valor de R$ 634,68;

b) de acordo com informação constante do laudo pericial especificamente a fls. 252-253 dos autos, o imóvel: "*Não se encontrando em conformidade com as informações apresentadas nas matrículas dos imóveis acostada aos autos, necessária sua regularização junto ao Cartório de Imóveis de Cruzeiro. Também não se encontra normalizada a construção junto à Receita Federal e ao Cartório de Registro de Imóveis de Cruzeiro.*"

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 lanço, 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 em **caráter "ad corpus"** e 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 decisão a fls. 70/73 dos autos: *"(...) o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.(...)"*

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."*

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

Cruzeiro, 03 de novembro de 2026.

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

Milton Gomes Baptista Ribeiro
Juiz de Direito