

10ª 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

Processo nº 0026143-49.2025.8.26.0002

Autora: Cristiane Carneiro de Moraes, RG 21.230.652-2 SSP/SP, CPF 107.976.058-00

Réu: Claudio Aurélio Carneiro, RG 14.988.187-3, CPF 055.245.618-71

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 03/11/2026 às 16h e encerramento em 06/11/2026 às 16h

2º pregão: início em 06/11/2026 às 16h e encerramento em 02/12/2026 às 16h

Bem leiloado:

Direitos sobre o seguinte imóvel: Terreno situado na Rua "I", lote nº 16 da quadra nº 10, do Jardim Piracuama, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 10m de frente por 33m da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, do lado esquerdo mede 30m, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja 10m, encerrando a área de 315m², confrontando do lado direito com o lote nº 15, do lado esquerdo com o lote nº 17, e nos fundos com o lote nº 09, todos da mesma quadra nº 10, e de propriedade dela vendedora ou sucessores. No terreno foi construído um prédio que recebeu o nº 115 (Av.2). Contribuinte 168.160.0019-5. Transcrição 200.214 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 293-340 dos autos principais, o terreno possui duas edificações: i) residência principal - com 99,13m², distribuídos em garagem, 2 salas, cozinha, lavanderia, banheiro e 2 quartos; ii) edícula - com 47,94m², distribuídos em sala, cozinha, lavanderia, banheiro e quarto; a região possui características de uso misto (residencial e comercial); as proximidades do imóvel possuem os principais melhoramentos públicos, tais como: rede de energia elétrica, rede de telefonia pública, rede de abastecimento de água, ruas calçadas e/ou pavimentadas, coleta de lixo, iluminação pública, dentre outros.

Endereço: Rua Domingos Luís Grou, 115, Jardim Piracuama, São Paulo/SP, CEP 05763-320.

Avaliação: R\$ 684.700,00 (maio/2025), que atualizado de acordo com a tabela prática do TJSP (setembro/2026) corresponde a R\$ 719.548,84, e que será novamente atualizado nas datas dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado pelo coproprietário Claudio Aurélio Carneiro.

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 **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).

Observações:

a) de acordo com certidão datada de 14/09/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob nº 168.160.0019-5;

b) consta a fls. 27-37 dos autos principais (processo nº 1065237-21.2024.8.26.0002) formal de partilha do imóvel, homologado nos autos do inventário dos bens de

Benedito Carneiro (processo nº 0016461-95.2010.8.26.0099 – 2ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista/SP), atribuindo 76,93% do imóvel a Claudio Aurélio Carneiro e 23,07% a Cristiane Carneiro de Moraes.

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 pagamento deverá ser feito em até 3 parcelas, depositando-se a primeira no valor de 40%, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, e as demais de 30% em 30 e 60 dias.

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 decisão a fls. 105-108 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

São Paulo, 14 de setembro de 2026.

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

Victor Caetano Machado De Lima	/	Viviani Dourado Berton Chaves
Juiz de Direito	/	Juíza de Direito