

5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

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

Processo nº 0020044-65.2022.8.26.0100

Autor: Goldemberg Jorrary Colontoni Ferraz Alves, RG 49.254.006-8 SSP/SP, CPF 327.882.178-54

Ré: Cleuce Ferraz da Silva, RG 9.606.534 SSP/SP, CPF 007.272.248-75

Terceiros/interessados: Banesprev – Fundo Banespa de Seguridade Social, CNPJ 57.125.288/0001-48; SMA - Subsecretaria do Meio Ambiente/SP; IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis/SP

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 28/05/2026 às 16h e encerramento em 02/06/2026 às 16h

2º pregão: início em 02/06/2026 às 16h e encerramento em 25/06/2026 às 16h

Bem leiloado:

Um terreno urbano constituído pelo Lote nº 5 da Quadra F-1, do loteamento denominado Alpes da Cantareira, situado no distrito, município e comarca de Mairiporã/SP, que assim se descreve: Frente para as Alameda das Curruiras e Alameda dos Bicudos (antigas Ruas Onze e Vinte e Cinco), medindo respectivamente 49m e 42m em curva; 38m da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da Rua Onze olha para o terreno, onde confronta com Área Reservada; 48m do lado direito, onde confronta com o lote 4; encerrando uma área de de 1.914m², mais ou menos. O terreno foi vinculado ao projeto de residência unifamiliar, com área construída total de 347,78m² (conforme Av.9). Cadastro municipal 04.39.47.05 (código 0238953). Matrícula 11.844 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mairiporã/SP.

Obs: de acordo com as características apontadas em anúncio constante dos autos a fls. 328-332, trata-se de uma casa de condomínio com 5 quartos (5 suítes), 6 banheiros e 5 vagas de garagem, em frente ao lago central e sede do condomínio; terreno plano com parquinho, piscina e churrasqueira.

Endereço: Alameda dos Bicudos, 240, Condomínio Alpes da Cantareira, bairro Caraguatá, Mairiporã/SP, CEP 07622-500.

Avaliação: R\$ 1.700.000,00 (março/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado pela ré/executada.

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), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça 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).

De acordo com a decisão a fls. 578/579 dos autos: “(...) Propostas de aquisição em prestações (art. 895 do CPC) somente serão consideradas se chegarem aos autos antes do início de cada pregão e estiverem acompanhadas de prova do depósito judicial de um quarto do preço (...)”.

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.6: hipoteca em favor do Banesprev – Fundo Banespa de Seguridade Social.

- Av.10: penhora oriunda do processo 0065695-28.2019.8.26.0100, movido por Bernardo Pinho Senra em face de Cleuce Ferraz da Silva perante a 38ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.11: penhora oriunda do processo 0110139-03.2006.8.26.0004, movido por Rene Ribeiro Cintra Senra em face de Cleuce Ferraz da Silva e outra, perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.13: penhora oriunda dos presentes autos

b) de acordo com informação obtida em 07/04/2026 perante o site da Prefeitura de Mairiporã, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 04.39.47.05 (código 0238953): R\$ 11.156,69 (dívida ativa) e R\$ 5.556,46 (IPTU 2026);

c) consta ação de cobrança de taxa associativa - processo n. 1000696-14.2019.8.26.0338 - movida por ALBEV - Associação de Proprietários de Lotes nos Loteamentos Alpes da Cantareira e Beverly Hills Park em face de Cleuce Ferraz da Silva, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Mairiporã/SP (débito associativo atualizado até abril/2026: R\$ 178.508,15);

d) pende de julgamento recurso de agravo de instrumento nº 2083223-06.2026.8.26.0000 interposto por Cleuce Ferraz da Silva perante a 27ª Câmara de Direito Privado do TJSP, tendo sido indeferido pedido de liminar em decisão datada de 07/04/2026;

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@vivaileiloes.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 a decisão a fls. 578-578 dos autos: *"(...) eventuais penhoras e indisponibilidades originadas de outros processos não impedirão o registro da carta de arrematação, recaindo sobre o preço da arrematação as preferências de terceiros credores (...)"*

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 a executada for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ela encontrada 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, 16 de abril de 2026.

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

Gustavo Coube de Carvalho
Juiz de Direito