

1ª Vara da Comarca de Cachoeira Paulista/SP

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

Processo nº 0001659-54.2008.8.26.0102

Autores: José Donizeti Nogueira, RG 788578 SSP/MG., CPF 741.430.858-87 e Mara Fátima Moraes Martins Nogueira, RG 12757935 SSP/SP., CPF 019.675.168-39

Ré: Santa Cláudia de Loteamentos Ltda., CNPJ 48.982.854/0001-47

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 26/05/2026 às 16h e encerramento em 29/05/2026 às 16h

2º pregão: início em 29/05/2026 às 16h e encerramento em 24/06/2026 às 16h

Bem leiloado:

O lote nº 15 da Quadra “1” com frente para a Rua Cinco, com a área total de 250m², confrontando do lado direito com o lote 16, de propriedade de Regina Celia dos Santos Barbosa onde existe averbada a casa de morada nº 305 da Rua Benedito Francisco dos Santos, outrora rua Cinco do lado esquerdo com o lote 14, de propriedade de Roseli de Andrade Bucholz e nos fundos com Jorge Nunes Ribeiro. Matrícula 1681 do Cartório de Registro de Imóveis de Cachoeira Paulista/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 642/737 dos autos (datado de 15/09/2024): “(...) Na perícia agendada para a data de 30/08/2024 foi observado que o lote de nº 15 (Matrícula 1681 – fls. 161 a 266 dos autos) possui um princípio de edificação iniciada e deteriorada pela ação do tempo e abandono, com a fundação executada e com pouca alvenaria erigida com blocos cerâmicos. O terreno para avaliação foi considerado nu, pois a referida edificação inacabada

desvaloriza o imóvel por se tratar de uma demolição pendente a ser executada (limpeza do terreno – ônus – gravame – pouco proveitoso). Necessidade de execução de muro de arrimo nos fundos e/ou movimentação de terra, dependendo do projeto a ser executado no local (saída para as duas vias – movimentação de terra e arrimos laterais - ou somente para a via principal – muro de arrimo robusto nos fundos) (...)”.

Endereço: Rua Benedito Francisco dos Santos, ao lado esquerdo do nº 305 (de quem de frente olha), Jardim Europa I, Cachoeira Paulista/SP, CEP 12631-084.

Avaliação: R\$ 151.951,00 (setembro/2024), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

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).

Observações:

a) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: Av.6: penhora objeto dos presentes autos;

b) não foi possível consultar se existe débito municipal atrelado ao imóvel, tendo em vista a ausência de informação referente ao número cadastral municipal de identificação do imóvel.

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 exhibir 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 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

Cachoeira Paulista, 15 de abril de 2026.

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

Gabriel Araújo Gonzalez
Juiz de Direito