

1ª Vara Cível da Comarca de Cruzeiro/SP

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

Processo nº 1004231-70.2023.8.26.0156

Autor: Condomínio Maori Home Work, CNPJ 30.754.669/0001-30

Ré: Total Engenharia e Construtora S.A., CNPJ 04.948.940/0001-68

Terceiros/interessados: Banco Rodobens S.A., CNPJ 33.603.457/0001-40, Wagner Pereira, CPF 661.442.307-00, Maria da Penha Reis Pereira, CPF 736.639.807-15, Luiz de Paiva Branco, CPF 494.442.718-20

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 14/12/2026 às 16h e encerramento em 17/12/2026 às 16h

2º pregão: início em 17/12/2026 às 16h e encerramento em 18/02/2027 às 16h

Bem leiloado:

Sala nº 510, do Edifício Maori Home Work, localizado nos nºs 631, 639 e 643 da Rua Capitão Neco, da Cidade e Comarca de Cruzeiro (SP), assim descrita e caracterizada: situada no Quinto Pavimento, com frente para a área de circulação, confrontando de um lado com a Sala 509, de outro lado com a Sala 511, nos fundos com a lateral esquerda do edifício, tendo uma área construída privativa de 34,29m², constituída de sala e um banheiro, mais a fração ideal de 14,12m² da área construída de uso comum, perfazendo assim um total de 48,37m² de área construída. Cadastro municipal 5.018.0051-201. Matrícula 36.803 do Cartório de Registro de Imóveis de Cruzeiro/SP.

Endereço: Rua Capitão Neco, 631, sala 510, Edifício Maori Home Work, Centro, Cruzeiro/SP, CEP 12701-350.

Avaliação: R\$ 250.000,00 (agosto/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: de acordo com a certidão do oficial de justiça (constante do evento 168 dos autos), o imóvel encontra-se ocupado pela empresa GP4 Tecnologia e Gestão Empresarial Ltda, CNPJ nº 60.369.229/0001-20, ali estabelecida como inquilina, alugado pela Imobiliária "Afranio Ferreira Imóveis"; não souberam afirmar quem seria o atual proprietário.

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 **60% (sessenta 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) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- Av.2: hipoteca em favor do Banco Rodobens S.A;
- Av.3: penhora oriunda dos presentes autos.

b) constam no evento 84 dos autos:

- Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, datado de 10/06/2012, figurando como promitente vendedora - Total Engenharia S/A. e, como promitentes compradores – Wagner Pereira e Maria da Penha Reis Pereira;
- Instrumento Particular de Cessão de Direitos, datado de 30/01/2019, figurando como cedentes - Wagner Pereira e Maria da Penha Reis Pereira e, como cessionário - Luiz de Paiva Branco;

c) De acordo com manifestação do Banco Rodobens, constante no evento 148 dos autos: *“(...) já houve a QUITAÇÃO junto a este signatário da operação tendo sido devidamente encaminhado Requerimento de Cancelamento da Hipoteca e Cessão Fiduciária de referido imóvel objeto do registro no 13 e averbação no 14, respectivamente, ambos na Matrícula de Origem nº 13.659 (...)”*;

d) de acordo com certidão obtida em 20/10/2026 perante a Prefeitura de Cruzeiro, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob nº 5.018.0051-201;

e) débito condominial exequendo atualizado até outubro/2026: R\$ 5.204,32

f) na matrícula do imóvel não consta menção a vaga de garagem;

g) de acordo com emails enviados à Viva Leilões pela administradora condominial:

“Estou colocando o atual proprietário da Sala nº 510 em cópia, para que ele possa esclarecer suas dúvidas.

Sr. Luiz Paiva Branco

Email: lupaconsultoria@hotmail.com”

(...)

“O mês de Setembro de 2026 está quitado. O mês de Outubro tem vencimento para 26/10.

E, sim. Tem que 1 vaga no subsolo. “

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 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, 28 de outubro de 2026.

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

Milton Gomes Baptista Ribeiro
Juiz de Direito