

## **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](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo nº 1055533-86.2021.8.26.0002

Autora: Porto Seguro Companhia de Seguros Gerais, CNPJ 61.198.164/0001-60

Réu: Luiz Fernando Comegno, CPF 567.653.638-15, OAB/SP 75.295

Terceiros/interessados: Espólio de Ana Manso Sayão Comegno; Luiz Gustavo Sayão Comegno, CPF 052.365.119-84; Izabela Comegno Edling, CPF 074.207.849-30

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 13/07/2026 às 16h e encerramento em 16/07/2026 às 16h

2º pregão: início em 16/07/2026 às 16h e encerramento em 12/08/2026 às 16h

### **Bem leiloado:**

Quinhão 1 a 3, com área de 1.210.000,00m<sup>2</sup>, ou 121 hectares, oriundo da subdivisão do Quinhão 1-A, situado no lugar denominado Sahy, do Município e Comarca de Guaratuba-Pr, P6 – com uma deflexão de 23º, medindo 948m mais 528,69m, dividindo com Rio Boguaçu; área remanescente; P8A com uma deflexão de 120º, medindo 1.089,40m, dividindo com quinhão 1A1; P9A – com uma deflexão de 86º, medindo 518,84m mais 60m mais 95m, dividindo com família Cordeiro; P4 – com uma deflexão de 117º, medindo 1.101,50m dividindo com família Cordeiro; P5 - com uma deflexão de 113º, medindo 575m, dividindo com o Rio Boguaçu, início da poligonal acima descrita. CCIR 950.017.247.545-6. Matrícula 48.208 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guaratuba/PR.

**Avaliação:** R\$ 511.666,66 (agosto/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**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](http://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) constam na matrícula do imóvel as seguintes indisponibilidades:

- Av.2: processo 2348500-89.1995.5.09.0001 - 1ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR
- Av.3: processo 1305700-33.2004.5.09.0006 - 6ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR
- Av.4: processo 3984200-84.1996.5.09.0014 - 14ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR
- Av.6: processo 5020501-52.2021.4.04.7000 - 3ª Vara Federal de Curitiba/PR
- Av.7: processo 0000427-47.1998.8.16.0001 - 6ª Vara Cível da Comarca de Curitiba/PR

- Av.9: processo 000025078.2001.8.16.0001 - 13ª Vara Cível da Comarca de Curitiba/PR

- Av.10: processo 0014212-80.2024.8.26.0100 - 30ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

b) de acordo com as avaliações a fls. 483-489 dos autos, trata-se de área com restritividade econômica e construtiva por estar localizada em zona de preservação ambiental (ZPA) e área de preservação ambiental permanente (APP) podendo, somente, ser comercializada para fins de compensação ambiental.

**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 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. 501-502 dos autos: *“Havendo pluralidade de credores, o valor da arrematação deverá ser distribuído de acordo com a ordem de preferência, sendo, absolutamente prioritários os créditos de natureza trabalhista,*

seguidos do de natureza tributária (propter rem) e, na sequência, os débitos condominiais e diversos.”

De acordo com a decisão a fls. 534-536 dos autos, item 14, letra “b”: “(..) 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):

*“(...) V. A partir de uma interpretação sistemática do Ordenamento Jurídico, extrai-se que a distinção de tratamento entre a hipótese prevista pelo caput e a tratada no parágrafo único do art. 130 do CTN levou em conta o modo de aquisição da propriedade, da doutrina civilista. Na alienação comum, a aquisição do domínio ocorre de forma derivada, transmitindo-se, além do bem, os vícios, ônus ou gravames incidentes sobre ele (obrigação propter rem). Tem-se em vista a relação de causalidade existente entre a propriedade do transmitente e a sua aquisição pelo adquirente. Já na alienação judicial inexistente tal relação jurídica, visto que a aquisição do domínio é feita sem intermediação entre o proprietário anterior e o terceiro arrematante, concretizando-se de forma direta, originária. Isenta-se, por consequência, o arrematante de quaisquer ônus que eventualmente incidam sobre o bem. Nesses termos, adquirido um imóvel mediante alienação comum, a subrogação da dívida fiscal será pessoal, recaindo sobre a figura do adquirente, ao passo que na alienação judicial a sub-rogação do crédito terá natureza real, operando-se sobre o próprio preço da arrematação.*

*(...)*

*XI. A partir da interpretação sistemática da legislação tributária, conclui-se que: i) a aquisição da propriedade em hasta pública ocorre de forma originária, inexistindo responsabilidade do terceiro adquirente pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel anteriormente à arrematação, por força do disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN.*

*(...)*

*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](http://www.vivaleiloes.com.br)) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

São Paulo, 25 de maio de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Guilherme Duran Depieri**  
Juiz de Direito