

3ª Vara Cível da Comarca de Caraguatatuba/SP

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

Processo nº 0000450-27.1998.8.26.0126

Autor: Banco do Brasil S.A., CNPJ 00.000.000/0001-91

Réus: Manoel Luiz Ferreira, CPF 977.558.428-00 e Laurita de Mendonça Furtado Ferreira, CPF 975.598.498-49

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 10/11/2026 às 16h e encerramento em 13/11/2026 às 16h

2º pregão: início em 13/11/2026 às 16h e encerramento em 10/12/2026 às 16h

Bem leiloado:

Um lote de terreno sob nº 06 da quadra nº 05 da planta do loteamento Vila Indaiá, situado no perímetro urbano da cidade e comarca de Caraguatatuba, medindo: 13m de frente para a Avenida Rio de Janeiro; 31,20m do lado direito, onde faz divisa com o lote nº 7; 30m do lado esquerdo onde faz esquina com a Avenida Espírito Santo e fecha nos fundos com 10m onde faz divisa com lote nº 5, encerrando a área de 351,90m². Cadastro municipal 01.090.004. Matrícula 15.951 do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. De acordo com a averbação Av.5 da matrícula, sobre o terreno foi edificado um sobrado sob nº 284 da Avenida Espírito Santo, contendo: pavimento térreo: recepção, escritório, lavabo, depósito, sala de desenho, quarto de empregada, área de serviço, vestíbulo, sala, cozinha, copa e área de circulação; pavimento superior: 2 suítes, 2 dormitórios, closet, banheiro, sala íntima e circulação, com a área construída de 241,13m².

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 727/773 e 794/801 dos autos (datado de 31/01/2025): o sobrado possui área construída de, aproximadamente, 294m², com as seguintes dependências: - pavimento térreo - sala de jantar, sala de estar, banheiro social, lavabo, escritório, copa, cozinha, área de serviço e garagem descoberta; - pavimento superior - sala de estar, 2 suítes, closet, 2 dormitórios e 1 banheiro social;

o imóvel é antigo, com umidades na parte interna e externa, necessitando de pintura geral, reparos em alguns revestimentos, madeiramento, etc; destaca-se como principal via de acesso à região a estrada que liga a região de Caraguatatuba a Ubatuba, ou seja, a SP-55; o local é servido por todos melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como: energia elétrica (força e luz), rede de água, internet, rede de telefone, iluminação pública, serviços postais, guia e coleta de lixo; a região possui ocupação heterogênea, caracterizada por com condomínios, clínicas e residências de padrões médios/altos; localizado, aproximadamente, 550m da praia; servido por linhas regulares de ônibus urbanos e intermunicipais trafegando próximo à mencionada via, proporcionando ligações às diversas regiões.

Endereço: Avenida Espírito Santo, 284, Loteamento Vila Indaiá, Jardim Primavera, Caraguatatuba/SP, CEP 11660-730.

Avaliação: R\$ 1.515.964,00 (janeiro/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado (conforme fotos constantes do laudo pericial de avaliação).

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:

- R.7: hipoteca em favor do Banco do Brasil S/A;
- R.10: penhora oriunda do processo nº 828/1998, movido pela Nossa Caixa Nosso Banco em face de Manoel Luiz Ferreira e outra perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Caraguatatuba/SP;
- Av.12: penhora oriunda do processo nº 0001753-75.2012.4.03.6135 movido pela Fazenda Nacional em face de Manoel Luiz Ferreira, perante a 4ª Vara Federal de São José dos Campos/SP;
- Av.13: penhora oriunda do processo nº 0002398-03.2012.4.03.6135 movido pela Fazenda Nacional em face de Manoel Luiz Ferreira, perante a 4ª Vara Federal de São José dos Campos/SP;
- Av.14: penhora oriunda do processo nº 0000889-37.2012.4.03.6135 movido pela Fazenda Nacional/ União – FN. em face de Manoel Luiz Ferreira, perante a 4ª Vara Federal de São José dos Campos/SP;
- Av.15: penhora oriunda do processo nº 0003052-97.2012.8.26.0126 movido pelo Município de Caraguatatuba em face de Manoel Luiz Ferreira, perante o Serviço de Anexo Fiscal da Comarca de Caraguatatuba/SP;
- Av.16: penhora oriunda do processo nº 1501578-07.2018.8.26.0126 movido pelo Município de Caraguatatuba em face de Manoel Luiz Ferreira e outra, perante o Serviço de Anexo Fiscal da Comarca de Caraguatatuba/SP;
- Av.17: penhora oriunda do processo nº 1503746-69.2024.8.26.0126 movido pelo Município de Caraguatatuba em face de Manoel Luiz Ferreira e outra, perante a perante o Serviço de Anexo Fiscal da Comarca de Caraguatatuba/SP.

b) de acordo com informação obtida em 22/09/2026 perante o site da Prefeitura de Caraguatatuba, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 01.090.004: R\$ 324.882,29 (dívida ativa) e R\$ 5.096,54 (IPTU 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@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. 826/828 dos autos:

“(...) I- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

II- 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;

III- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado (...).”

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 1.499, inciso VI do Código Civil: “Art. 1.499. A hipoteca extingue-se:(...) VI - pela arrematação ou adjudicação.”

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

Caraguatatuba, 30 de setembro de 2026.

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

Helena Bento Bosenbecker / Pedro Flávio De Britto Costa Júnior
Juíza de Direito / Juiz de Direito