

## **2ª Vara da Comarca de Mococa/SP**

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo nº 1002461-51.2019.8.26.0360

Autor: Mário José Faraco Netto e Cia Ltda ME (Projeto 2), CNPJ 03.775.078/0001-76

Réu: Sérgio Henrique Cardoso, RG 40.466.156-7 SSP/SP, CPF 377.359.478-01

Terceira/interessada: Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04

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 30/06/2026 às 16h e encerramento em 03/07/2026 às 16h

2º pregão: início em 03/07/2026 às 16h e encerramento em 31/07/2026 às 16h

### **Bem leilado:**

Direitos aquisitivos do réu/executado sobre o seguinte imóvel: Um lote de terreno, sob nº 13, da quadra “3”, do loteamento denominado Jardim Alcebíades Quilice, da cidade de Mococa,, com frente para a Rua Antonio Zulli (antiga rua Três), lado ímpar, medindo 8m de frente, no fundo mede 8m, confrontando com o lote 16; do lado direito mede 22m da frente ao fundo e confronta com o lote 12; do lado esquerdo mede 22m da frente ao fundo e confronta com o lote 14, encerrando uma área de 176m<sup>2</sup>. No terreno foi edificada uma casa de moradia, contendo 45m<sup>2</sup> de área construída, a qual recebeu o nº 61 da Rua Antonio Zulli (conforme averbação Av.5). Inscrição cadastral 01.04.451.0157.001. Matrícula 27.785 do Cartório de Registro de Imóveis de Mococa.

**Endereço:** Rua Antonio Zulli, 61, Jardim Alcebíades Quilice, Mococa/SP, CEP 13736-885.

**Avaliação:** R\$ 150.000,00 (junho/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Situação do imóvel:** ocupado/locado (de acordo com certidão do oficial de justiça a fls. 358 dos autos).

**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 ao valor necessário para a quitação do financiamento junto à Caixa Econômica Federal correspondente R\$ 95.531,92 (março/2025), conforme extrato a fls. 349 dos autos, valor este que será atualizado nas datas do leilão de acordo com a tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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.4: alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal;
- Av.6: penhora oriunda dos presentes autos.

b) de acordo com informação obtida em 17/04/2026 perante o site da Prefeitura de Mococa, constam débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 01.04.451.0157.001 nos valores de R\$ 569,34 (IPTU 2025 parcelamento) e R\$ 689,67 (IPTU 2026);

c) de acordo com manifestação da Caixa Econômica Federal, às fls. 349-350 dos autos, consta saldo devedor total no valor de R\$ 95.531,92 (extrato datado de 07/03/2025).

**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 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). Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado for necessária e não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

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)

Mococa, 14 de maio de 2026.

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

**Gustavo de Castro Campos**  
Juiz de Direito