

3ª Vara da Comarca de Penápolis/SP

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

Processo nº 1004024-69.2021.8.26.0438

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

Ré: Mariangela Schievano Granato Vaiti, CPF 352.867.118-12

Terceiras/interessadas: Mariany Schievano Granato, CPF 373.661.298-28; Marieli Schievano Granato, CPF 414.567.648-37,

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 15/12/2026 às 16h e encerramento em 18/12/2026 às 16h

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

Bens leiloados:

Lote I: Cota-parte de 33,33% pertencente à executada sobre o seguinte imóvel: Um lote de terreno, sem benfeitorias, sob nº 02, da quadra D situado com frente para o lado ímpar da rua 02, distante 10m da esquina com a rua 05 no loteamento denominado Recanto Verde, anexo a esta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com a área de 275m², medindo 10m de frente, onde confronta com a rua 02, pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede 27,50m, confrontando com o lote nº 03, pelo lado esquerdo mede 27,50m, confrontando com o lote nº 01 e nos fundos mede 10m, confrontando com o lote nº 21, todos da mesma quadra. Cadastro Municipal 01.08.066.0004 (ID 27268). Matrícula 26.713 do Cartório de Registro de Imóveis de Birigui/SP.

Avaliação: R\$ 35.000,00 (junho/2023), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.12: hipoteca em favor do Banco do Brasil;

- Av.13: distribuição de ação de execução - processo nº 1002249-57.2020.8.26.0081 - movida por Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Alta Paulista – SICOOB COCREALPA em face de Mariangela Schievano Granato Vaiti e outro, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Adamantina/SP;

- Av.14: distribuição de ação de execução - processo nº 1001481-34.2020.8.26.0081 - movida por Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Alta Paulista – SICOOB COCREALPA em face de Mariangela Schievano Granato Vaiti e outro, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Adamantina/SP;

- Av.15: penhora de 33,33% do imóvel, oriunda dos presentes autos.

b) de acordo com informação obtida em 29/10/2026 perante o a Prefeitura de Birigui, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 01.08.066.0004.

Lote II: Cota-parte de 33,33% pertencente à executada sobre o seguinte imóvel: Um lote de terreno, sem benfeitorias, sob nº 03, da quadra D situado com frente para o lado ímpar da rua 02, distante 20m da esquina com a rua 05 no loteamento denominado Recanto Verde, anexo a esta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com a área de 275m², medindo 10m de frente, onde confronta com a rua 02, pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede 27,50m, confrontando com o lote nº 04, pelo lado esquerdo mede 27,50m, confrontando com o lote nº 02 e nos fundos mede 10m, confrontando com o lote nº 6 e 21, todos da mesma quadra. Cadastro Municipal 01.08.066.0003 (ID 27267). Matrícula 26.714 do Cartório de Registro de Imóveis de Birigui/SP.

Avaliação: R\$ 35.000,00 (junho/2023), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.12/R.14: hipoteca em favor do Banco do Brasil;

- Av.15: distribuição de ação de execução - processo nº 1002249-57.2020.8.26.0081 - movida por Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Alta Paulista – SICOOB

COCREALPA em face de Mariangela Schievano Granato Vaiti e outro, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Adamantina/SP;

- Av.16: distribuição de ação de execução - processo nº 1001481-34.2020.8.26.0081 - movida por Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Alta Paulista – SICCOOB COCREALPA em face de Mariangela Schievano Granato Vaiti e outro, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Adamantina/SP;

- Av.17: penhora de 33,33% do imóvel, oriunda dos presentes autos.

b) de acordo com informação obtida em 29/10/2026 perante a Prefeitura de Birigui, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 01.08.066.0003.

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 **51% (cinquenta e um 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) de acordo com o laudo pericial a fls. 304-328 dos autos, os terrenos tem formato retangular, são contíguos e sobre eles há um início de construção de edificação que toma, aproximadamente, 60% do terreno total (os dois juntos), caracterizado pela execução da fundação em estacas (com arranque) e da estrutura de fundação em baldrame; são servidos por pavimentação asfáltica, guia e sarjeta, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo, proximidade do transporte público, em região considerada residencial com taxa de ocupação entre média e alta;

b) de acordo com a decisão a fls. 386 dos autos: *“(…) Foi esclarecido que as estacas e baldrame não acrescentam valores aos dois imóveis por se tratar de projeto arquitetônico de caráter pessoal que se iniciou e não teve prosseguimento (fl. 375). Nesse ponto, acrescento que a construção inacabada não é habitável e não serve como utilitária para o uso da propriedade.”*

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.

Os bens serão vendidos em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontram, 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 o artigo 1.499, inciso VI do Código Civil:

“Art. 1.499. A hipoteca extingue-se:(...) VI - pela arrematação ou adjudicação.”

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 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

Penápolis, 30 de outubro de 2026.

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

Heverton Rodrigues Goulart
Juiz de Direito