

1ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo/SP

Edital de alienação por iniciativa particular a ser realizada na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 1013753-10.2014.8.26.0004

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

Réus: Quantix Comércio Importação e Exportação Ltda., CNPJ 34.286.138/0001-10 e Espólio de Luzia da Motta Lamberte (RG 35833786-8, CPF 162.075.995-00), representado pelo inventariante Moisés de Jesus Lamberte, RG 36.985.765 SSP/BA, CPF 277.139.705-68

Terceiro/interessado: Adão Lamberte Júnior, RG 01.633.096-04 SSSP/BA, CPF 179.611.735-87

Base legal: arts. 880 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 09/11/2026 às 16h e encerramento em 12/11/2026 às 16h

2º pregão: início em 12/11/2026 às 16h e encerramento em 08/12/2026 às 16h

Bem objeto da alienação:

Apartamento sob nº 12, situado no 1º andar do Edifício Brasil ou bloco B, do conjunto denominado Portal de Jundiaí, localizado à rua Dr. Adriano de Oliveira no 287, esquina com as ruas Projetada e Buenos Aires, na Vila Helena, cidade e comarca de Jundiaí, contendo a área útil de 99,8975m², área comum de 78,944m², totalizando a área vendável de 178,8415m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 49,3226m² ou seja 0,8523%, já inclusa uma vaga na garagem indeterminada, no subsolo sob nº 96, somente para efeito de localização. Contribuinte 12.012.0042. Matrícula 78.897 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial constante no evento 346 do autos: o imóvel não foi vistoriado internamente, mas o Sr. Alécio (subsíndico do condomínio) informou que todos os apartamentos do empreendimento possuem as mesmas divisões; desta forma o apartamento possui sala com sacada, 1 banheiro social, banheiro de empregada, cozinha, lavanderia integrada a cozinha, 3 dormitórios sendo um suíte, 1 garagem coberta e determinada sob no 12-B para veículo de porte médio; a área social possui 2 elevadores sendo um social e um de serviço, portaria 24 horas e, conforme as fotos anexadas, a área de lazer possui piscina, quadra poliesportiva e playground; está localizado em região de imóveis residenciais, pontos comerciais nos arredores, próximo a rodovias estaduais; tipo de construção - construção padrão residencial vertical luxo; servido de toda infraestrutura e todos melhoramentos públicos usuais tais como: redes de captação de esgoto, energia elétrica pública e domiciliar, telefones, galeria para captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação viária, coleta de lixo, serviço postal, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

Endereço: Rua Doutor Adriano de Oliveira, 287, apartamento 12, Edifício Brasil (Bloco B), Portal de Jundiaí, bairro Vila Helena, Jundiaí/SP, CEP 13206-703.

Avaliação: R\$ 700.000,00 (novembro/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado.

Imissão do adquirente/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 **80% (oitenta 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.4: o imóvel possui direito a uma vaga de garagem sob nº 96-B;
- Av.5: ação premonitória, processo nº 1013746-18.2014.8.26.0004 movido por Banco do Brasil S/A. em face de espólio de Luiza Motta Lamberte e outros perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.6: penhora oriunda do processo nº 1011170-52.2014.8.26.0004 movido por Banco do Brasil S/A. em face de espólio de Luiza Motta Lamberte, perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo/SP;

b) de acordo com certidão negativa obtida em 21/09/2026 perante o site da Prefeitura de Jundiaí, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 12.012.0042;

c) de acordo com informação obtida em 21/09/2026 perante a administradora do condomínio (Speed Serviços Administrativos Ltda. ME.), não consta débito condominial relacionado ao imóvel.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da aquisição/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 adquirente/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 adquirente/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 constante do Evento 321 (transitada em julgado em 24/08/2026):

“Vistos. Fls. 483/508: Não há como reconhecer a impenhorabilidade dos imóveis sob matrícula nº 78897 (2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí) e nº 119.015 (10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo), nos termos do art. 1º, caput, da Lei nº 8.009/90, ainda que neles residam agora os herdeiros da falecida. É que pertencem ao espólio. Que, ademais, não possui legitimidade para, em nome próprio, defender direitos de terceiros. Registre-se, todavia, que, com a morte, não se transmitem definitivamente apenas bens e direitos, de imediato, pura e simplesmente. Responde o espólio pelas dívidas da pessoa falecida, até o limite dos bens que o compõem - e, os herdeiros, mesmo após a partilha, por dívidas até o limite da herança. Apenas depois do pagamento dos débitos do espólio é que os bens restantes são partilhados e passam a integrar o patrimônio dos herdeiros, de forma definitiva. É dizer: não receberam aqui, os herdeiros, os imóveis livres e desembaraçados, com total exoneração do pagamento dos débitos da falecida. No caso concreto, o débito em execução é muito anterior ao falecimento, de modo que os bens do espólio devem ser usados para seu pagamento. Ademais, pretende o espólio, sem que tenha pago o débito, livrar dois imóveis. Ora, não garante a lei o direito a que cada herdeiro possa residir, com exclusividade, em um dos bens antes de propriedade do falecido devedor. Entender assim seria concluir que, na hipótese de um devedor contumaz falecer deixando cinco filhos adultos e cinco imóveis, todos os cinco seriam impenhoráveis, porque poderia em cada um deles residir um herdeiro - o que levaria a ampliação descabida da proteção do devedor em prejuízo do credor, já que não responderia o espólio por dívida nenhuma. Int.”

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 alienação por iniciativa particular (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

São Paulo, 29 de setembro de 2026.

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

Patrícia Martins Conceição
Juíza de Direito