

Vara Única da Comarca de Cunha/SP

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

Processo nº 0000103-49.2022.8.26.0159

Autor: Arnaldo Regino Netto, OAB/SP 205.122

Réus: Irmãos Gonçalves Ribeiro Produtos Agropecuários Ltda. ME, CNPJ 08.305.154/0001-01; Sérgio Luiz Gonçalves Ribeiro, RG 43.652.246-9 SSP/SP, CPF 309.078.428-95; Guilherme Gonçalves Ribeiro, RG 43.651.892-2 SSP/SP, CPF 344.126.058-92

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 08/09/2026 às 16h e encerramento em 11/09/2026 às 16h

2º pregão: início em 11/09/2026 às 16h e encerramento em 06/10/2026 às 16h

Bem leiloado:

Um terreno situado nesta cidade, no imóvel "Mantiquira", com a área de 2.224,50ms², tendo de frente, quarenta e quatro e meio metros para a Estrada da Mantiqueira (denominação atual conforme Av.7: Rua Doutor Paulo Jarbas da Silva); fundos, quarenta e cinco metros com Benedito José de Oliveira; lateral direita, quarenta e nove metros com a faixa da estrada pertencente ao Estado, à beira da estrada Estadual Cunha-Guaratinguetá e lateral esquerda, cinquenta metros, com Gilberto José de Oliveira Junior, tendo no terreno acima um barracão construído de tijolos, coberto de telhas francesas. Cadastro municipal 5.194. Matrícula 6415 do Cartório de Registro de Imóveis de Cunha/SP.

Obs: de acordo com certidão do oficial de justiça a fls. 362 dos autos (datada de 13/07/2026): "CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 159.2026/001270-3 dirigindo-me ao endereço indicado, procedi a seguinte avaliação: Imóvel: Um terreno situado nesta cidade, no imóvel "Mantiquira" com a área de 2.224,50m², tendo de frente , quarenta e quatro e meio metros para a estrada da Mantiquira, fundos quarenta e cinco metros com Benedito José de Oliveira, lateral

direita, quarenta e nove metros, com a faixa da estrada pertencente ao Estado, à beira da estrada Estadual Cunha-Guaratinguetá-SP, lateral esquerda, cinquenta metros, com Gilberto José de Oliveira, Júnior, tendo o terreno acima um barracão, matrícula 6.415, R18/M-6415, do Registro de Imóveis da Comarca de Cunha. O terreno situa-se perto de Rodovia estadual, perto de um posto de gasolina, terreno plano, com água, energia, rede esgoto, perto do centro da cidade, e no local existe um barracão de alvenaria, com 650 m², de construção, conforme informações do executado, sendo o barracão coberto por telhas de zinco, e treliça de ferro. Pesquisando preços de imóveis no mesmo local, Avalio este imóvel, pela quantia de R\$ 2.450.000,00 (dois milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais)”.

Avaliação: R\$ 2.450.000,00 (julho/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado.

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) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: Av.19: penhora oriunda dos presentes autos;

b) de acordo com informação obtida em 10/08/2026 perante a Prefeitura de Cunha/SP, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob nº 5194 no valor de R\$ 12.715,23.

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. 367/369 dos autos:

“(...) 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 (...) 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 (...)”

até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil. (...)”.

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 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

Cunha, 10 de agosto de 2026.

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

Vanessa Pereira Da Silva
Juíza de Direito