

## **1ª Vara Cível da Comarca de Cruzeiro/SP**

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

Processo nº 0000744-80.2021.8.26.0156

Autor: José Roberto Lopes, RG 16.623.981-1 SSP/SP, CPF 051.586.338-60

Réus: Regina de Fátima Lopes Pinto, RG 26.146.675-6 SSP/SP, CPF 159.543.738-09; Suely Luzia Lopes, RG 43.170.827-7 SSP/SP, CPF 327.933.948-07; Osvaldo Aparecido Lopes, RG 25.679.493-5 SSP/SP, CPF 159.685-008-41; Sebastião Pesarino Lopes Filho, RG 24.556.778-1 SSP/SP, CPF 159.452.048-89; Rodrigo Lopes, RG 43.171.054-5 SSP/SP, CPF 301.616.518-01; Felipe Lucas Simões Lopes, RG 40.805.470-0 SSP/SP, CPF 424.921.098-79; Antônio Carlos Lopes, RG 19.897.799 SSP/SP, CPF 071.186.118-83; Elizabeti Lopes Carvalho, RG 27.826.405-0 SSP/SP, CPF 111.705.768-26; Valdomiro Lopes, RG 22.100.500 SSP/SP, CPF 109.806.898-05

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 16/12/2024 às 16h e encerramento em 19/12/2024 às 16h

2º pregão: início em 19/12/2024 às 16h e encerramento em 12/02/2025 às 16h

### **Bem leiloado:**

Terreno situado nesta cidade, à Rua Sete, constituído de parte do lote nº 10, da quadra M, do loteamento denominado Jardim Europa, medindo 5,00 metros de frente ou largura, no alinhamento da citada rua Sete; igual largura nos fundos confrontando com o lote nº 09; 25,00 metros de comprimento de ambos os lados, confrontando de um lado com parte do lote 10 e de outro lado com área verde, encerrando a área de 125,00m<sup>2</sup>, contribuinte nº 4-082-3154-001. Matrícula 11.066 do Cartório de Imóveis de Cruzeiro/SP. Conforme averbação Av.2 da matrícula, foi edificado um prédio residencial sob nº 16,

com frente para a Rua Sargento João Lopes, antiga Rua Sete, com a área construída de 53,00 m<sup>2</sup>, o qual possui a inscrição cadastral nº 4.082.3154.001.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 91/129 dos autos (datado de 28/03/2024):

*“(...) Sobre o terreno do imóvel avaliando existe uma edificação, em estado entre regular e ruim de conservação, com algumas anomalias verificadas na mesma: umidade e alguns pontos de bolor e fissuras. Na vistoria realizada constatou-se ser necessária uma reforma de médio porte para retornar o imóvel a sua vida útil prevista.*

*A edificação principal é composta por sala, cozinha, dois dormitórios e banheiro, com teto em laje de concreto, paredes com pintura sobre reboco e cobertura com telhas de fibrocimento.*

*Em relação a área construída de 53,00 m<sup>2</sup> averbada na matrícula nº 11066 – CRI Cruzeiro (fls. 15/18), o imóvel sofreu ampliação, com a construção de um abrigo desmontável de autos na frente do terreno, com área de 21,00 m<sup>2</sup>, bem como possui um cômodo inacabado nos fundos (quarto de despejo) com área de 30,00 m<sup>2</sup>.*

*Ambas as construções não estão averbadas na matrícula apresentada.*

*O terreno onde está implantada a edificação, possui uma área a mais de 9,95 m<sup>2</sup> (nove metros e noventa e cinco centímetros quadrados), divergente da matrícula do imóvel (conforme croqui abaixo) que não foi considerado para fins desta avaliação, por não estar averbada na matrícula apresentada e por precisar ser necessária uma retificação do cadastro imobiliário para que a mesma possa ser considerada como parte integrante do terreno do imóvel.(...)”.*

**Endereço:** Rua Sargento João Lopes, 16, Jardim Europa, Cruzeiro/SP, CEP 12702-410.

**Avaliação:** R\$ 130.000,00 (março/2024), 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](http://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:

- Av.09 - indisponibilidade oriunda do processo nº 0000285-11.2012.5.15.0040, movido por Walter José Gomes Ventura em face de Sebastião Pezarini Lopes Filho perante a Vara do Trabalho da Comarca de Cruzeiro/SP;

- Av. 10 - indisponibilidade oriunda do processo nº 0010726-12.2016.5.15.0040, movido por Cassiano Augusto Siqueira em face de Sebastião Pezarini Lopes Filho e outros perante a Vara do Trabalho da Comarca de Cruzeiro/SP

b) de acordo com informação obtida em outubro/2024 perante a Prefeitura de Cruzeiro, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 4.082.3154.001: (i) exercícios 2010 e 2023: R\$ 2.441,10; (ii) exercício 2024: R\$ 158,94.

**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.

De acordo com a decisão a fls. 138/141 dos autos: “(...) 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.(...)”.

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 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](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)

Cruzeiro, 22 de outubro de 2024.

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

**Lucas Campos de Souza**  
Juiz de Direito