

4ª Vara Cível do Foro de São Vicente, Comarca de São Vicente/SP

**Edital de 1º E 2º Leilão** e de intimação dos executados **Espólio de Alfredo Marta Diniz Parreira, representado por seu inventariante Rogério Henriques Parreira**, inscrito no CPF sob nº 257.605.738-10, **Célia Maria Davino Pinheiro da Silva**, portadora de cédula de identidade RG nº 9.204.219-3 SSP/SP, **do credor hipotecário Banco do Brasil S/A**, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0001-91, bem como a **Prefeitura Municipal de São Vicente e demais interessados**, expedido nos autos do Procedimento Comum Cível, Processo nº 0011914-77.1999.8.26.0590.

O Dr. Fernando Eduardo Diegues Diniz, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de São Vicente, Comarca de São Vicente/SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Procedimento Comum Cível - Indenização por Dano Material, ajuizado por **Antonio Alves dos Santos**, inscrito no CPF nº 782.680.448-53, **Ester Alves dos Santos**, inscrita no CPF sob nº 077.298.985-00 e **Luciene Alves dos Santos**, inscrita no CPF sob nº 080.476.948-63, em face de **Alfredo Marta Diniz Parreira e outros**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**LEILÃO:** O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br), o 1º Leilão terá início no dia 29.06.2026 às 15h30 e encerrará dia 02.07.2026 às 15h30, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até o mês da data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 02.07.2026 as 15h31 e encerrará no dia 23.07.2026 às 15h30, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão. *“Na ausência de lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão, somente eventuais lances acima de 50% (cinquenta por cento) poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação.” (fls. 941/942)*

**IMÓVEL:** CASA RESIDENCIAL com todas as suas dependências, benfeitorias e respectivo terreno, situada em São Vicente, a rua Frei Gaspar, nº 1766 casa 06, da rua Particular, sendo que seu terreno que é constituído de parte do lote 27, da quadra A, do Parque São Vicente, medindo 11,20 metros de frente para uma passagem particular, por 10,50 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, tendo aos fundos 10,20 metros dividindo de um lado com quem de direito, de outro lado e fundos com Youssef Istibiran Zaitouni ou sucessores. Objeto da matrícula nº 70.117 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 34.00321.0046.01766.012.

**OBSERVAÇÃO:** Conforme planta aprovada na Prefeitura Municipal de São Vicente, há uma área de passagem de servidão comum à todos os proprietários dos imóveis

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 250.000,00 (setembro/2025). Valor da Avaliação atualizado até abril de 2026: R\$ 256.542,92, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Consta as fls. 877/894, com a descrição do imóvel: *“Trata-se de um imóvel residencial (Casa nº 06), edificada em estrutura convencional de concreto armado, com vedação em alvenaria de blocos, revestimento interno e externo com argamassa (reboco), pintadas, esquadrias de madeira nas janelas, com entrada pela Rua Frei Gaspar, nº 1766, onde está constituído em um prédio residencial com outras 5 (cinco) casas, conforme o Projeto apresentado pela municipalidade em diligências realizadas ao arquivo. Trata-se de uma casa em condomínio com 2 (dois) pavimentos, contendo no pavimento térreo: Sala, Cozinha e Área de Serviços e no pavimento superior: 2 (dois) quartos e um banheiro social, com 75,12 m<sup>2</sup> de área construída conforme o Quadro de Áreas anexo aos autos do Procedimento Administrativo 01-002308-96-1.”* “Em diligências realizadas à municipalidade também obtivemos informações de que o imóvel não está regular, ou seja, não possui projeto aprovado e “Habite-se”.”(Fls.882). Eventuais regularizações de ordem administrativa, urbanística, fiscal, registral ou de qualquer outra natureza, inclusive perante órgãos públicos e concessionárias de serviços, correrão por conta exclusiva do arrematante, que assumirá integral responsabilidade por sua obtenção, nada podendo exigir do Juízo, do exequente ou do leiloeiro.

**ÔNUS:** Consta conforme R. 2, Hipoteca em favor da Caixa Economica do Estado de São Paulo S/A, CGC nº 43.073.394/0001-10, atual **Banco do Brasil S/A**, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0001-91.

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS:** A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do Código Civil).

**DÉBITOS DE IPTU:** A Prefeitura Municipal de São Vicente manifestou-se as fls. 988, em 18 de março de 2026, informando constar débito para o imóvel no valor de R\$ 28.434,70 (vinte e oito mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e setenta centavos), já inscritos em execução fiscal e dívida ativa, sujeito à atualização até a efetiva data do pagamento.

**VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 116.479,35 até 01.03.2026. (fls. 974/975)

**DÉBITOS:** O Arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, bem como eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPC).

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos do art. 843, §1º do CPC, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de ofertas, o cônjuge, o(a) companheiro(a), os descendentes ou os ascendentes, nesta ordem, conforme art. 876, §6º do CPC.

**DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE:** Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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, § 1º, do CPC).

**PAGAMENTO:** O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

**PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO:** Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895, §1º e 2º, NCPC), por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, diretamente no site do leiloeiro [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br). (Art. 895, I e II, NCPC). Sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal ou anual de acordo com o índice indicado na proposta, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, §1º, §2º, §7º e §8º do NCPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, NCPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, NCPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do NCPC). Fica a cargo do arrematante emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo.

**DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARCELADA:** Inexistindo proposta para arrematação com pagamento do preço à vista, será considerada, a proposta de arrematação parcelada de maior valor e menor número de parcelas, desde que preenchidos todos os requisitos legais e não haja qualquer condicionante. Nessa hipótese, será lavrado o Auto de Arrematação, com as assinaturas do Leiloeiro e do arrematante, ficando o ato sujeito unicamente à apreciação e homologação pelo Juízo competente, nos termos do artigo 269 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ), com a redação conferida pelo Provimento CG nº 14/2018. O arrematante será responsável pela emissão das guias relativas às parcelas e sua juntada aos autos. O pagamento integral do valor ou da entrada, nos casos de parcelamento, deverá ser realizado em uma única parcela, no prazo improrrogável de 24 horas.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante e será devidamente comprovada nos autos, no prazo de até 24 horas após o leilão através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**LANCES:** O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema

prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

**ACORDO:** Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

**INTIMAÇÃO:** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

**IMISSÃO NA POSSE:** Comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, §1º e §2º e Art. 903, ambos do CPC).

**DAS PENALIDADES:** Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão impositiva de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

**CONDUTOR DO LEILÃO:** o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br) e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**FALE CONOSCO:** Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br).

O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. “Despesas gerais relativas à

desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa. ”

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 28 de abril de 2026.

Fernando Eduardo Diegues Diniz

Juiz De Direito