



**4ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL III - JABAQUARA – TJ/SP**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **CASA DE REPOUSO LEONOR SARDINHA DE BRITO LTDA (CNPJ/MF Nº 13.698.084/0001-20), ANDRÉ LUIZ SARDINHA DE BRITO (CPF/MF Nº 065.087.788-89) e LUIZ MÁRCIO DE BRITO (CPF/MF Nº 107.240.418-42).**

A MMª. Juíza de Direito Dra. Samira de Castro Lorena, da 4ª Vara Cível – Foro Regional III – Jabaquara, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação Indenizatória por Dano Material em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ALBERTINO XAVIER DOS SANTOS (CPF/MF Nº 090.024.918-83) e EDITE MARIA DE TORRES DOS SANTOS (CPF/MF Nº 012.998.805-84)** em face de **CASA DE REPOUSO LEONOR SARDINHA DE BRITO LTDA (CNPJ/MF Nº 13.698.084/0001-20), ANDRÉ LUIZ SARDINHA DE BRITO (CPF/MF Nº 065.087.788-89) e LUIZ MÁRCIO DE BRITO (CPF/MF Nº 107.240.418-42)**, nos autos do **Processo nº 0002488-50.2022.8.26.0003**, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**01 - BENS:** **LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Raimundo Lúlio, 565 - Jardim São Nicolau — Distrito de São Miguel Paulista — São Paulo/SP — CEP: 03685-030 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um Terreno situado na Rua Raimundo Lúlio, nº 565, Jardim São Nicolau, Distrito de São Miguel Paulista, correspondente ao lote 32 da quadra 09, medindo 10,00m de frente, por 26,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 260,00m², com área construída total de 310,50m².

**DADOS DO IMÓVEL**

|                          |                |                                                    |
|--------------------------|----------------|----------------------------------------------------|
| Inscrição Municipal nº   | 142.006.0032-2 |                                                    |
| Matrícula Imobiliária nº | 65.578         | 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP |

**OBS.:** A penhora deferida às fls. 242/243 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária). Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 1.852.000,00 (Nov/2025 – Avaliação às fls. 597/708 – Homologação às fls. 715/716).

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 1.925.618,49 (Ago/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** R\$ 1.063,59 (Ago/2026) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).





**LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Raimundo Lúlio, 551 — Jardim São Nicolau — Distrito de São Miguel Paulista — São Paulo/SP — CEP: 03685-030 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um Terreno situado na Rua Raimundo Lúlio, nº 551, Jardim São Nicolau, no Distrito de São Miguel Paulista, correspondente ao lote 31 da quadra 09, medindo 10,00m de frente, por 26,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando de ambos os lados e fundos com os transmitentes, encerrando a área de 260,00m<sup>2</sup>, com área construída total de 768,93m<sup>2</sup>.

**DADOS DO IMÓVEL**

|                          |                |                                                    |
|--------------------------|----------------|----------------------------------------------------|
| Inscrição Municipal nº   | 142.006.0031-4 |                                                    |
| Matrícula Imobiliária nº | 171.748        | 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP |

**OBS.01:** Foi deferida a penhora de 50% de propriedade dos executados em relação ao presente imóvel (Decisão de Fls. 242/243 e Certidão de fls. 275/278), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

**OBS.02:** A penhora deferida às fls. 242/243 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária). Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 2.956.000,00 (Nov/2025 – Avaliação às fls. 597/708 – Homologação às fls. 715/716).

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 3.073.503,39 (Ago/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Não há débitos até a data de confecção deste edital. Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

**OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:**

**OBS. 01:** Os executados opuseram Impugnação ao Cumprimento de Sentença (fls. 69/73), objetivando a extinção da execução, sob o argumento de excesso de execução decorrente de suposto erro de cálculo do débito exequendo. A impugnação foi recebida com efeito suspensivo, determinando-se a remessa dos autos à Contadoria Judicial (Decisão de fls. 98). Após a manifestação do órgão de cálculos (fls. 144/151), o MM. Juízo homologou o cálculo da Contadoria Judicial (Decisão de fls. 192). Contra a r. decisão, os executados interpuseram Agravo de Instrumento (Proc. nº 2049291-32.2023.8.26.0000). Foi negado provimento ao referido agravo. Trânsito em julgado em 04.09.2023.

**OBS.02:** Os executados impugnaram a constrição judicial que recaiu sobre os imóveis das Matrículas Imobiliárias nºs 65.578 e 171.748 (fls. 282/285), objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade dos imóveis, por supostamente o imóvel da matrícula nº 65.578 tratar-se de bem de família e o imóvel da matrícula nº 171.748 por





abrigar casa de repouso, suposta única fonte de renda dos executados. A impugnação não foi apreciada, pois foi incluída na interposição de Agravo de Instrumento (Proc. nº 2049291-32.2023.8.26.0000). Foi negado provimento ao referido agravo. Trânsito em julgado em 04.09.2023.

**OBS. 03:** Os executados impugnaram o valor de avaliação constante do laudo pericial (fls. 574/579), objetivando uma nova avaliação dos imóveis, sob o argumento de que supostamente o Perito avaliou infimamente os imóveis. O perito apresentou esclarecimentos. O laudo pericial e os esclarecimentos apresentados foram homologados conforme a r. Decisão de fls. 715/716.

**OBS. 04:** Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

**VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES:** R\$ 4.808.000,00 (Nov/2025 – Avaliação às fls. 597/708 – Homologação às fls. 715/716).

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES:** R\$ 4.999.121,88 (Ago/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 2.010.804,87 (Jul/2026 – Fls. 721).

**02 – DATAS:** A 1ª Praça terá início no dia **09 de outubro de 2026, às 15 horas, e se encerrará no dia 13 de outubro de 2026 às 15 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 13 de outubro de 2026 às 15 horas, e se encerrará em 04 de novembro de 2026, às 15 horas.**

**03 – CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, devendo o arrematante comprovar mensalmente o pagamento das respectivas parcelas. Em caso de atraso no pagamento das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vencidas. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

**04 - LEILOEIRO:** O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).





**05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO:** Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

**06 – ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE:** Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

**07 – QUOTA-PARTE:** Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

**08 – PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

**09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**10 – FRAUDE EM LEILÃO:** Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

**11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).





**12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS:** O Arrematante arcará com eventuais 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 decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**13 – PLURALIDADE DE CREDORES:** Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

**14 – PRORROGAÇÃO:** O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

**15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO:** A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

**16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM:** A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

**17 – VENDA DIRETA:** Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

**18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico [contato@alfaleiloes.com](mailto:contato@alfaleiloes.com), telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: [www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com).





**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

**19 – PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 17 de agosto de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DRA. SAMIRA DE CASTRO LORENA**  
**JUÍZA DE DIREITO**



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

