

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **da executada e depositária IRANI FILOMENA TEODORO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 829.721.848-15; **bem como da promitente vendedora MARIA RODRIGUES PEREIRA; dos cedentes ESPÓLIO DE GUSTAVO GOMES VIVEIRA e ESPÓLIO DE MARIA DAS DORES VIVEIRA**, representados pelos herdeiros **VELI SILVA VIVEIROS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.424.268-32; **GUSTAVO SILVA VIVEIROS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 800.563.508-72; **ESPÓLIO DE VERA SILVA VIVEIROS**, representada pelos herdeiros **VALTER PINHO NOGUEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 880.932.478-15; **PATRICIA VIVEIROS NOGUEIRA DUARTE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 285.481.658-71; e **seu marido MICHAEL DUARTE; RENATA VIVEIROS NOGUEIRA CABRAL**, inscrito no CPF/MF sob o nº 318.270.668-30; e **seu marido LEANDRO ALVARES CABRAL**, inscrito no CPF/MF sob o nº 302.017.858-46; e **do interessado CONDOMINIO EDIFICIO BENEDITO CALIXTO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 68.013994/0001-14.

O Dr. Thiago Gonçalves Alvarez, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **CONDOMINIO EDIFICIO BENEDITO CALIXTO** em face de **IRANI FILOMENA TEODORO - Processo nº 0004406-69.2025.8.26.0590 (Principal nº 1002661-08.2023.8.26.0590)**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - 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.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 04/09/2026 às 11:00 h** e se encerrará **dia 08/09/2026 às 11:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 08/09/2026 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 29/09/2026 às 11:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC. Os débitos condominiais, em havendo saldo devedor remanescente, a responsabilidade recairá sobre o arrematante, à luz da natureza *propter rem* da obrigação, ainda que se tratem de parcelas vencidas antes da arrematação (fls.96).

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta, até o início dos leilões, respeitado o pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado no máximo em 12 (doze) meses, considerando o valor do imóvel no caso concreto, garantido por hipoteca do próprio bem, enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial nos autos que será enviada por e-mail. 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS DA TRANSCRIÇÃO Nº 7.495 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP - IMÓVEL: Garagem nº 1, Edifício Benedito Calixto. Uma fração ideal equivalente a 92,8807% do todo de um terreno situado nesta cidade, à Rua Martim Afonso, 192, antigo 76, fração ideal essa que corresponderá à Garagem 1, localizada no Edifício Benedito Calixto. **Consta na Averbação desta matrícula** que MARIA RODRIGUES PEREIRA prometeu vender o imóvel a GUSTAVO GOMES VIVEIRA e sua mulher MARIA DAS DORES VIVEIRA.

Contribuinte nº 13-00002-0007-00180-002. Consta as fls.125 dos autos que na Prefeitura de São Vicente/SP há débitos tributários no valor de R\$ 21.850,86 (07/07/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) para abril de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES: O arrematante não poderá ser pessoa estranha ao CONDOMINIO EDIFICIO BENEDITO CALIXTO, conforme art. 1331, § 1º, do CC.

Consta as fls.313-321 dos autos principais que os herdeiros de ESPÓLIO DE GUSTAVO GOMES VIVEIRA e ESPÓLIO DE MARIA DAS DORES VIVEIRA cederam o imóvel a IRANI FILOMENA TEODORO.

Débito desta ação no valor de R\$ 14.824,85 (outubro/2025).

São Vicente, 31 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Thiago Gonçalves Alvarez
Juiz de Direito