1ª Vara Cível da Comarca de Cruzeiro/SP

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

Processo nº 1001879-47.2020.8.26.0156

Autora: D. Center Distribuidora Ltda., CNPJ 05.651.966/0007-06

Réus: Ferreira da Costa Promoção de Vendas Ltda., CNPJ 09.298.814/0001-29; AJFC Drogaria e Perfumaria Ltda., CNPJ 01.620.316/0001-49; Rogério Rodrigues Martins, RG 48.230.729-7 SSP/SP, CPF 408.967.158-25; Vanessa Jofre Lima Costa, RG 33.945.514-7, CPF 305.100.648-33; Alessandro José Ferreira da Costa, RG 32.992.415-1, CPF 078.144.487-00

Terceiros/interessados: José Ferreira da Costa, CPF 060.131.078-07; Jonice Alves Vilela, CPF 363.258.348-01 (usufrutuários); Alessandro José Ferreira da Costa, RG 32.992.415-1 SSP/SP, CPF 078.144.487-00; Vanessa Jofre Lima Costa, RG 33.945.514-7 SSP/SP, CPF 305.100.648-33; Adílio Ferreira da Costa, RG 32.424.605 SSP/SP, CPF 313.886.328-02; Catia Cilene da Paula Costa, RG 29.251.180-2 SSP/SP, CPF 271.119.378.05; Josiane Aparecida Ferreira da Costa, RG 45.531.740-7 SSP/SP, CPF 368.242.508-05; Maria Eduarda Ferreira da Costa, RG nº 14.785.433-1 SSP-PR, CPF 098.039.819-35

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 01/02/2027 às 16h e encerramento em 04/02/2027 às 16h

2º pregão: início em 04/02/2027 às 16h e encerramento em 02/03/2027 às 16h

Bem leiloado (em conformidade com as decisões constantes dos autos a fls. 115, 407/408 e 436/437):

Direitos pertinentes ao seguinte imóvel: Um terreno situado nesta cidade, à Rua Henriqueta Pereira, constituído do lote nº 27, da quadra nº 04, do loteamento denominado "Jardim América" medindo 10,00 metros de frente ou largura, igual largura nos fundos, por 33,00 metros de fundos ou comprimento de ambos os lados, encerrando a área de 330,00m², confrontando de um lado com o lote nº 26, de outro lado com o lote nº 28, nos fundos com o lote nº 44 e pela frente com a mencionada rua Henriqueta Pereira, contribuinte n. 50060688001. Matrícula 10.207 do Cartório de Imóveis de Cruzeiro/SP.

Endereço: Rua Dona Henriqueta, 75, Jardim América, Cruzeiro/SP, CEP 12702-300.

Obs: de acordo com certidão do oficial de justiça a fls. 224 dos autos (datada de 23/02/2023): *"CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 156.2023/002344-9 dirigi-me ao endereço e aí sendo CONSTATEI como segue: no terreno há edificações, casa 1 no piso térreo e casas 2 e 3 na parte inferior. A casa 1 engloba 02 quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e garagem; as casas 2 e 3 tem idêntica configuração com 02 quartos, sala, cozinha, área de serviço e quintal. Avalio o imóvel em R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). Anexas fotos da fachada do imóvel."*

Avaliação: R$ 350.000,00 (julho/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado.

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 lanço oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lanços inferiores não sendo aceito lanços inferiores aos seguintes percentuais:

- em relação à fração de 33,33% (trinta e três vírgula trinta e três por cento) do imóvel detida pelos réus/executados Alessandro José Ferreira da Costa e Vanessa Jofre Lima Costa - lance mínimo: 60% (sessenta por cento), 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; e de acordo com a decisão a fls. 525/527 dos autos;

- em relação à fração de 66,66% (sessenta e seis vírgula sessenta e seis por cento) do imóvel detida pelos demais coproprietários - lance mínimo: 100% (cem por cento - art. 894, §1º, c/c art. 843, §§ 1º e 2º do CPC).

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 lanços.

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:

- R.03: doação da nua-propriedade em favor de Alessandro José Ferreira da Costa, casado com Vanessa Jofre Lima Costa, Adilio Ferreira da Costa, casado com Catia Cilene da Paula Costa, e Josiane Aparecida Ferreira da Costa;

- R.04: usufruto vitalício em favor dos doadores (R.03) José Ferreira da Costa e Jonice Alves Vilela;

- Av.05: penhora oriunda dos presentes autos;

- R.06: doação da fração ideal de 33,33% (trinta e três vírgula trinta e três por cento) da nua-propriedade em favor de Maria Eduarda Ferreira da Costa, RG nº 14.785.433-1 SSP-PR, CPF 098.039.819-35

b) a construção existente sobre o imóvel não consta averbada na matrícula;

c) de acordo com informação obtida em 22/10/2026 perante o site da Prefeitura de Cruzeiro/SP, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob nº 50060688001 no valor de R$ 604,61.

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 lanço, 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 constante do Evento 281 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 (...)".*

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

Cruzeiro, 11 de novembro de 2026.

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

Milton Gomes Baptista Ribeiro
Juiz de Direito