Edital de Leilão e para Intimação do Executado

1ª Vara e Ofício Cível da Comarca de Mairiporã/SP

O **Dr. Cristiano Cesar Ceolin**, MM. Juiz de Direito da **1ª Vara e Ofício Cível da Comarca de Mairiporã/SP**, na forma da lei, etc.

Faz Saber, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os **autos nº 0004095-20.2009.8.26.0338**, relativamente à **Ação Ordinária** que **Albev – Associação de Proprietários dos Loteamentos Alpes da Cantareira e Beverly Hills Park** move em face do **Espólio de Marcio Claudio de Oliveira Mendes – representado pela inventariante Ana Cláudia Granja Scarabel Nogueira,** ora em fase de cumprimento de sentença, tendo sido designados leilões públicos dos bens abaixo descritos.

A publicação do presente edital será realizada em 27/10/2026 no site **www.sodresantoro.com.br**, pelo qual serão aceitos lances a partir desta data. A **primeira praça** será encerrada no dia **04/11/2026, às 11h15**, sendo que nessa ocasião o lance mínimo deverá ser igual ou superior ao valor atualizado da avaliação. Em não havendo licitantes, dar-se-á início imediatamente a **segunda praça** que será encerrada no dia **26/11/2026, às 11h15**, ocasião na qual o lance mínimo deverá ser igual ou superior a **50%** do valor atualizado da avaliação.

Os leilões estarão sob a condução do Leiloeiro Oficial José Eduardo de Abreu Sodré Santoro, inscrito na Jucesp sob nº 195, a quem será devida pelo arrematante a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance.

Propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC, poderão ser inseridas pelo interessado diretamente no site www.sodresantoro.com.br **antes do início do pregão de cada praça**. Esclarece que o início do pregão ocorre com três minutos de antecedência ao horário de encerramento acima previsto em cada praça. As propostas não suspendem a realização do leilão (CPC 895, § 6º) e deverão prever o pagamento de no mínimo 25% do valor ofertado à vista, a título de sinal, que deverá ser imediatamente pago, podendo o saldo ser dividido em até 30 parcelas mensais, que deverão ser corrigidas e garantidas (CPC 895, §§ 1º e 2º). O lance, cujo pagamento deverá ser à vista, todavia, prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (CPC 895, § 7º).

Demais observações/condições de venda em leilão:

1) Para participar do leilão os interessados deverão se cadastrar no site do leiloeiro e se responsabilizarão pela utilização da senha de acesso que receber. Ao manifestar interesse pelo lote e habilitar-se para o leilão, o interessado declara plena ciência não só das condições previstas neste edital, como também nas condições previstas para a utilização do site que receberá os lances do certame.

2) Os lances são considerados concretizados no momento de sua captação pelo provedor do leiloeiro. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para viabilizar a participação de todos interessados.

3) Encerrado o leilão, o participante que oferecer o maior lance deverá **imediatamente** realizar o depósito em favor do leiloeiro da totalidade do valor do lance acrescido de 5% referentes à sua comissão para cumprimento das disposições do art. 884, IV, do

CPC. Alternativamente, poderá o participante promover o depósito judicial do valor do lance em favor do MM. Juízo responsável pelo leilão, depositando diretamente ao leiloeiro o valor correspondente à sua comissão.

4) Não sendo efetuado o depósito da oferta no prazo estabelecido e/ou o pagamento de sua comissão, o arrematante será considerado remisso, informando o leiloeiro tal fato ao MM. Juiz responsável. O arrematante remisso terá o seu cadastro bloqueado no site de leilão, ficará sujeito às sanções do artigo 897 do CPC e arcará com todos os ônus, danos e consequências de sua omissão (CC 186 e 927), inclusive para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da praça, além de uma multa de 10% sobre o valor do lance/proposta (CPC 895, § 4º). Além disso, poderá sujeitar-se às penalidades do artigo 358 do Código Penal, se ficar caracterizado o delito ali previsto.

4.1) Sendo o arrematante considerado remisso, procederá o leiloeiro à consulta dos demais participantes que tiverem ofertado outros lances/propostas imediatamente inferiores, obedecida a sequência de ofertas, para verificar se têm interesse em arrematar o bem, comunicando detalhadamente essa situação nos autos.

5) O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito responsável após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro.

6) Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do **imóvel** bem como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente alienação e os débitos tributários para cuja incidência e quitação se aplicam as disposições do artigo 130, parágrafo único do CTN.

6.1) Também serão do arrematante a responsabilidade e os custos de qualquer regularização eventualmente necessária perante os órgãos competentes, como a decorrente de eventuais divergências entre as informações contidas nos documentos oficiais e as apuradas “in loco” no imóvel.

7) Após iniciado o leilão com a publicação do edital, se as partes fizerem acordo ou o executado remir a dívida, será por este devido ao leiloeiro a importância correspondente a 2% (dois por cento) do valor da avaliação do bem objeto do leilão, para ressarcimento de todos os encargos havidos em razão do certame, sendo estes considerados custas processuais ao teor do artigo 826 do CPC.

8) A expropriação prevista neste edital é orientada pelas disposições contidas no Código de Processo Civil, Código Civil, no Prov. CSM 1625/2009 ou naquele que vier a substituí-lo, bem como na Resolução 236 do CNJ. As demais condições de venda estão disponíveis no *site* www.sodresantoro.com.br.

9) Pelo presente edital fica(m) o(s) executado(s) supracitado(s), bem como seu(s) cônjuge(s), se casados for(em), intimado(s) da designação supra, caso não localizado(s) para intimação pessoal.

10) Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos em consulta aos autos do processo no qual fará o leiloeiro toda comunicação necessária ou, diretamente com o leiloeiro, pelos meios disponíveis no site do leilão.

Descrição dos bens que serão vendidos no estado em que se encontram:

Lote 01 – Terreno com área de 1.434,00 m², designado como lote n° 26 da quadra F-4, Secção IV do loteamento denominado *"Alpes da Cantareira"*, cujo acesso se dá pela Rua dos Pintaroxos, s/n°, Bairro Caraguatá, Mairiporã/SP, com frente para a Rua 40, onde mede 28,00 metros; 76,00 metros da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua olha o terreno, onde confronta com o lote n° 27; 66,00 metros do lado direito, onde confronta com o lote n° 25; 19,00 metros nos fundos, onde confronta com a área reservada, encerrando a área total mencionada, aproximadamente.

Matrícula nº 25.680, do CRI de Mairiporã/SP
Contribuinte municipal nº 04.394.126
Avaliação: **R$ 247.838,00** (dezembro/2023)
Avaliação atualizada: R$ 281.205,00 (setembro/2026)

Ônus/restrições: ***(i)*** Consta da matrícula do imóvel, em "**Av.09**", a penhora dos presentes autos, cujo valor da execução alcança o montante de R$ 635.208,47 (outubro/2026 – fls. 1.305/1.307); ***(ii)*** A Prefeitura Municipal de Mairiporã se manifesta nos autos a fim de informar que, sobre o imóvel, pede débitos de IPTU no importe de R$ 90.418,94 (outubro/2026 – fls. 1324/1325).

Lote 02 – Terreno com área de 1.800,00 m², designado como lote n° 27 da quadra F-4, Secção IV do loteamento denominado *"Alpes da Cantareira"*, cujo acesso se dá pela Rua dos Pintaroxos, s/n°, Bairro Caraguatá, Mairiporã/SP, com frente para a Rua 40, onde mede 36,00 metros em curva; 81,00 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha o terreno, onde confronta com o lote n° 28; 76,00 metros do lado direito, onde confronta com o lote n° 26; 11,00 metros nos fundos, onde confronta com a área reservada, encerrando a área total mencionada, aproximadamente.

Matrícula nº 25.681, do CRI de Mairiporã/SP
Contribuinte municipal nº 04.394.127
Avaliação: **R$ 311.094,00** (dezembro/2023)
Avaliação atualizada: **R$ 352.977,00** (setembro/2026).

Ônus/restrições: ***(i)*** Consta da matrícula do imóvel, em "**Av.07**", a penhora dos presentes autos, cujo valor da execução alcança o montante de R$ 622.239,12 (outubro/2026 – fls. 1.305/1.307); ***(ii)*** A Prefeitura Municipal de Mairiporã se manifesta nos autos a fim de informar que, sobre o imóvel, pede débitos de IPTU no importe de R$ 107.823,99 (outubro/2026 – fls. 1326/1327).

Características dos imóveis: Consta do laudo de fls. 1.086/1.1130, que os imóveis estão inseridos em área urbana, sem benfeitorias, tratando-se de terra nua. Tem como topografia aclive acentuado sentido fundos. O condomínio ao qual os lotes estão inseridos, contem melhoramentos públicos típicos de condomínio de bom padrão, inclusive asfalto.

Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Mairiporã, 28 de outubro de 2026.

Cristiano Cesar Ceolin
Juiz de Direito