

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO
3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IX – VILA PRUDENTE – SP

Edital de 1ª e 2ª praça de leilão do(s) direitos hereditários, para conhecimento das partes, dos interessados na lide e **INTIMAÇÃO** da parte requerida **ROBERTO THEODORO DE BRITO (CPF: 253.731.488-30)**, **SUELY PAULINA DOMINGUES DE BRITO (CPF: 153.969.898-07)**, **FERNANDO THEODORO DE BRITO (CPF: 126.728.068-96)**, **CINTIA CANDIA DE BRITO (CPF: 278.000.268-92)**, **ORLANDO THEODORO DE BRITO JÚNIOR (CPF: 153.970.148-42)** e **ALDREY APARECIDA DE SIMONI BRITO**, bem como seus respectivos cônjuges, se casados forem, e quaisquer outros eventuais credores e/ou interessados nesta lide, nos autos da **AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, movida por **HELICIO SILVESTRI (CPF: 026.660.818-34)**, Processo nº 0008535-76.2009.8.26.0009.

O(A) DR.(A) **PRISCILLA MIDORI MAIZATO**, MM.^(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível Do Foro Regional IX – Vila Prudente – SP, na forma da Lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e a quem interessar possa que, com fulcro no artigo 882, §1º e §2º, artigo 884, I, II e III, ambos do CPC, e nos Provimentos CSM nº 2.306/2015, TJSP nº 2.427/2017 e nº 2.614/2021, CG nº 19/2021, Resolução CNJ nº 236/2016, e artigo 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será presidido pela **Leiloeira Pública Oficial, Sra. FLÁVIA CARDOSO SOARES**, inscrita na **JUCESP sob nº 948**, por meio da plataforma eletrônica **FV LEILÕES** (www.fvleiloes.com.br), portal de leilões on-line, Leilão Judicial Eletrônico para venda e arrematação em **1ª PRAÇA com início em 14/09/2026, às 14h30min e encerramento em 17/09/2026, às 14h30min**, onde serão recebidos lances com valor igual ou superior ao da avaliação atualizada até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, e, não havendo licitantes, fica desde já designada a **2ª PRAÇA com início em 17/09/2026, às 14h31min e encerramento em 07/10/2026, às 14h30min**, onde serão recebidos lances com valor de, no mínimo, **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada até a data da efetiva alienação, *caso se trate de imóvel de incapaz serão admitidos lances não inferiores a 80% do valor de avaliação atualizada*, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, não sendo admitido lance que caracterize preço vil, nos termos dos artigos 885 e 891, ambos do Código de Processo Civil.

LOTE ÚNICO: Uma Casa, situada à Rua Lázaro José Gonçalves, nº 151, Jardim Avelino – São Paulo, que assim se descreve e caracteriza em sua matrícula: *“Um terreno constituído do lote nº 14 da quadra 17 do jardim Avelino no 26º Subdistrito – Vila Prudente, medindo 10,00m de frente para a rua Dezenove - por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, e 10,71m na*

linha dos fundos, encerrando a área de 258,00m², confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para rua com o lote 15, do lado esquerdo com o lote nº 13 e na linha dos fundos com o lote 41, todos da mesma quadra”. **CONTRIBUINTE:** 051.331.0020-5. **Matrícula nº 30.377 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP. Avaliação do bem, conforme Laudo de Avaliação de fls. 567/642** homologada por decisão de fls. 712/713: R\$ 1.242.000,00 (um milhão, duzentos e quarenta e dois mil reais) em junho de 2023. **Avaliação atualizada do bem:** R\$ 1.418.830,97 (um milhão, quatrocentos e dezoito mil, oitocentos e trinta reais e noventa e sete centavos), atualizada até julho de 2026, que será novamente atualizada pela plataforma eletrônica até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

DOS ÔNUS / GRAVAMES: Consta na devida matrícula, conforme **AV.09 – PENHORA EXEQUENDA.**

DOS DÉBITOS FISCAIS: Constam débitos no valor de **R\$ 175.113,86** (cento e setenta e cinco mil, cento e treze reais e oitenta e seis centavos), conforme Certidão de Débitos expedida pela Prefeitura Municipal em 17 de julho de 2026 que serão sub-rogados no produto da Arrematação, nos exatos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional.

AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS: O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando a: Débitos tributários, taxas e contribuições, encargos condominiais, outros débitos ou ônus de qualquer natureza vinculados ao bem imóvel. A arrematação do imóvel é realizada livre e desembaraçada de quaisquer débitos ou ônus pretéritos, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 STJ, Recursos repetitivos (REsp 1.914.902, REsp 1.944.757 e REsp 1.961.835).

- A preferência de eventuais créditos trabalhista até o limite de 150 salários mínimos e tributário sobre o crédito do condomínio;

O bem será vendido *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para a alienação judicial, bem como adotar todas as providências necessárias à sua regularização documental e registral no caso de eventual arrematação.

DOS RECURSOS: Não consta, nos autos, a existência de recurso pendente de julgamento.

DO VALOR MÍNIMO DA ALIENAÇÃO DO BEM: Na 1ª Praça o valor mínimo para alienação do bem apregoado será o da avaliação atualizada até a data da realização do Leilão. Na 2ª Praça o valor mínimo para alienação do bem apregoado será de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada até a data da realização do Leilão. Todas as atualizações monetárias serão

realizadas conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024. Tratando-se de bem indivisível a penhora deve recair sobre a totalidade do bem, observado o disposto no art. 843, o bem será vendido em sua integralidade e resguardada a quota-parte dos coproprietários Art. 843. 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. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: É obrigação do arrematante a análise e o conhecimento de todas as circunstâncias e peculiaridades acerca de sua arrematação, inclusive: a apuração da existência de quaisquer ônus que recaiam sobre o bem arrematado; a verificação do estado de conservação e documentação do bem arrematado; o pagamento tempestivo do lance e da comissão da Leiloeira Oficial; a regularização da representação processual, nos autos do feito onde houve a arrematação, por meio de Advogado devidamente constituído; o recolhimento de tributos, taxas e quaisquer despesas relativas à regularização registral do bem arrematado, quais sejam os emolumentos cartorários, IPVA, IPTU, débitos com o INCRA, saldo devedor de débitos condominiais, saldo devedor de débitos de Alienação Fiduciária, despesas com remoção de bens, requerimento e cumprimento de desocupação e imissão na posse, depósito judicial de bens móveis, certidões, registros, débitos ambientais, e quaisquer outros relativos à regularização registral e/ou documental do bem arrematado.

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). O credor poderá participar do certame realizando a arrematação do bem alienado em razão de seus créditos, devendo, no prazo legal, promover o pagamento de eventual saldo entre os créditos e o valor da arrematação, bem como o pagamento da comissão da Leiloeira Oficial sobre o valor total do lance ofertado, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. A alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo e/ou se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do Auto de Arrematação, a existência de ônus real ou gravames até então não mencionado nos autos.

DA ARREMATAÇÃO EM CONDOMÍNIO: Para a arrematação em regime de condomínio, é imprescindível a apresentação de Declaração Formal de Arrematação em Condomínio, a ser encaminhada, devidamente assinada, à Leiloeira Oficial com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas antes do encerramento do certame.

DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA: **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial expedida pela Leiloeira Oficial e remetida ao Juízo do Processo. **Parcelado:**

o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta 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.

COMISSÃO: A comissão devida à Gestora / Leiloeira será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga no **prazo de 24 (vinte e quatro) horas** do encerramento do leilão, através de transferência bancária na conta a ser informada pela Gestora / Leiloeira, comissão esta não inclusa no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1.625/2009), que será paga pelo arrematante, e não será devolvida 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.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: 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, ambos do CPC). O licitante que reivindicar o direito de preferência previsto neste tópico deverá encaminhar à Leiloeira Oficial a documentação comprobatória de tal direito com a antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas do encerramento do leilão.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO, ACORDO OU DESISTÊNCIA: Será devida a comissão de 4% em caso de remição da execução, adjudicação, acordo ou desistência, se ocorrer após a arrematação e antes da arrematação serão devidas apenas as despesas efetivamente comprovadas.

DA FRAUDE: Não será admitida, em nenhuma hipótese, a desistência da arrematação. Aquele que tentar fraudar arrematação, além da reparação do dano na esfera Cível, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do art. 358 do Código Penal, sem prejuízo da expedição de Título Executivo Judicial no valor da comissão devida, em favor da Leiloeira Pública Oficial, para as medidas e providências judiciais cabíveis. Fica, nesta hipótese, autorizada a Gestora / Leiloeira a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, P.Ú., CPC). Será o presente edital publicado na rede mundial de computadores, por meio da plataforma eletrônica da FV LEILÕES (www.fvleiloes.com.br), na forma da lei.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação, através dos Telefones (11) 3842-3333, (11) 91428-3454 (WhatsApp) e-mail: contato@fvleiloes.com.br, ou ainda, no endereço da FV LEILÕES, Avenida Indianópolis nº 1.337B – Indianópolis – São Paulo/SP, CEP 04063-002.

Ficam a(s) parte(s), executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s) / hipotecário(s) / preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

O(A) DR.(A) **PRISCILLA MIDORI MAIZATO**

MM.^(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível Do Foro Regional IX – Vila Prudente – SP