

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL VERGUEIRO**

**EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO ELETRÔNICO 1º E 2º LEILÃO DE
BEM IMÓVEL E INTIMAÇÃO DE:**

**EXEQUENTE: ROSE MEIRE SANTANA DE OLIVEIRA – CPF. nº
022.480.478-27**

EXECUTADO: MICHEL CARLOS FELIX VIEIRA – CPF. nº 383.459.708-26

ADVOGADOS:

LEANDRO AUGUSTO PADILHA – OAB/SP. nº 451.627

SAAC DE MOURA FLORENCIO – OAB/SP. nº 205.370

Processo nº 0019752-41.2022.8.26.0016 - Cumprimento de Sentença

O Juiz **FERNANDO SALLES AMARAL**, MM. Juiz de Direito da 1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL – VERGUEIRO DO FORO CENTRAL - SP., na forma da lei, etc. **FAZ SABER** que, com fulcro nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça e Resolução nº 236, de 13 de Julho de 2016, do Conselho Nacional da Justiça, notadamente considerando a revogação do Prov. CSM 1625/2009 (Prov. CSM 2614/2021) e Artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil, que através do **Leiloeiro Oficial Danilo Cardoso da Silva – JUCESP**

906, no portal de leilões on-line (www.arenaleilao.com.br), levará à público pregão de venda e arrematação do bem penhorado nos autos do processo em epigrafe na **1ª Praça com início no dia 20 de julho de 2026, às 14h00min, e término no dia 22 de julho de 2026, às 14h00min**, entregando o bem objeto do certame, a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, atualizado pela Tabela Prática do TJSP, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 22 de julho de 2026, às 14h00min, e com término no dia 17 de agosto de 2026, às 14h00min**, caso não haja licitantes na 1ª ocasião, o bem imóvel será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao preço vil, neste ato de **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação do bem atualizado pela Tabela Prática do TJSP, o bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constante do presente edital.

DO(S) BEM(NS) IMÓVEL(IS):

LOTE 01 - UMA CASA E SEU RESPECTIVO TERRENO, situados à Rua Lopes Trovão nº 88, antigo no 16, no 15º Subdistrito Bom Retiro, medindo 4,50ms de frente, por 30,00ms da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando e área de 135,00ms²., confrontando de um lado, com Beleza & Companhia; por muro de meação e do outro lado e nos fundos com Luz Framarin. Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal, sob nº 019.071.0008-3, conforme matrícula sob o nº 16.022 do 8º Cartório de Registro de Imóveis – SP. **Avaliado em R\$ 850.000,00** (oitocentos e cinquenta mil reais), dezembro/2025. Valor esse se devidamente atualizado para junho/2026 **R\$ 877.895,83** (oitocentos e setenta e sete mil, oitocentos e noventa e cinco reais e oitenta e três centavos), **Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.**

DÉBITO DE IPTU: Em consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, constatou-se a existência de débito referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), relativo ao período de 2023, no valor total de R\$ 7.389,44.

LOTE 02 - UM TERRENO situado na cidade de Salto Grande, desta Comarca de Ourinhos, constituído do lote quatro (4) de quadra dezessete (17), do loteamento VILA SALTO GRANDE, distante 16,00 metros da esquina da rua M, assim descrito e confrontado: com frente para a rua Dr. Mario Pernambuco, mede dezesseis (16) metros; do lado direito para quem se coloca de costas para o terreno divide com o lote cinco (5) e mede trinta e dois (32) metros; do lado esquerdo dividindo com o lote três (3) e mede trinta e dois (32) metros e aos fundos dividindo com parte do lote dois (2) e mede dezesseis (16) metros, encerrando a área total de 512,00 metros quadrados. O loteamento VILA SALTO GRANDE, encontra-se registrado sob nº 15 do livro 8-A de loteamentos Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal, sob nº 01.03.064.004.001, conforme matrícula sob o nº 34.390 do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ourinhos – SP. **Avaliado em R\$ 100.000,00** (cem mil reais), dezembro/2025. Valor esse se devidamente atualizado para junho/2026 **R\$ 103.281,87** (cento e três mil, duzentos e oitenta e um reais e oitenta e sete centavos), **Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.**

DÉBITO DE IPTU: Não foi possível realizar a pesquisa acerca da existência de débitos referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), em razão da ausência do número de cadastro e por se tratar de área maior. Ressalta-se que, caso existam débitos, estes ficam sub-rogados na forma do artigo 130 do Código Tributário Nacional.

LOTE 03 - UM TERRENO, constituído de parte do lote nº 04 (quatro), da quadra 72 (setenta e dois), da VILA SALTO GRANDE, situado em Salto Grande/SP, com 256,00m², com frente para a Rua "B", mede 8,00 metros; do lado direito, para quem se coloca de costas para o terreno, divide com o lote nº 05, e mede 32,00 metros; do lado esquerdo, divide com parte do lote nº 04 (Matrícula nº 52.516), e mede 32,00 metros, e nos fundos divide com a parte do lote nº 07, e mede 8,00 metros. Referido lote, localiza-se distante 32,00 metros da esquina da Rua "B" com a Rua "N". Cadastro Municipal: 01.02.069.04-B.001 - BCI nº 277921-0, conforme matrícula sob o nº 52.517, do Oficial

do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ourinhos – SP. **Avaliado em R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais), dezembro/2025. Valor esse se devidamente atualizado para junho/2026 **R\$ 51.640,94** (cinquenta e um mil, seiscentos e quarenta reais e noventa e quatro centavos), **Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.**

DÉBITO DE IPTU: Não foi possível realizar a pesquisa acerca da existência de débitos referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), em razão da ausência do número de cadastro e por se tratar de área maior. Ressalta-se que, caso existam débitos, estes ficam sub-rogados na forma do artigo 130 do Código Tributário Nacional.

CADASTRO: O interessado deverá fazer o cadastro prévio no site do leiloeiro com todos os documentos exigidos no portal eletrônico. Este leiloeiro estabelece(m) o **prazo de 72 horas para liberação do cadastro** após o recebimento de todos os documentos exigidos no portal. No caso de processos judiciais em que o interessado seja parte, deverá o mesmo apresentar a Certidão de Objeto e Pé dos referidos processos, podendo o cadastro ser negado após as devidas consultas juntos aos órgãos competentes.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATACÃO: O(s) preço(s) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito – recomenda-se esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar o depósito. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação; deverá também o credor

pagar o valor da comissão ao leiloeiro, que não será considerada despesa processual.

DO PAGAMENTO À VISTA: O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC). **DO PAGAMENTO PARCELADO:**

O arrematante deverá apresentar ao leiloeiro por escrito, proposta de parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC)

DOS LANCES: O arrematante deverá oferecer lance através portal de leilões on-line “www.arenaleilao.com.br” em qualquer momento após abertura dos lances, sob pena de nulidade da proposta de arrematação. Fica vedada o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890 do CPC.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço da arrematação, caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos do edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º § 3º.

DA MEAÇÃO DO CÔNJUGE OU COPROPRIETÁRIO: É reservada ao

coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. (arts. 843 e 894 do CPC). Havendo arrematação, será reservada a parte do coproprietário, que deverá ser previamente intimado.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, **auto de arrematação** somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Em caso de pagamento parcelado será assinado após comprovação do valor de entrada da arrematação e comissão do leiloeiro, **ART. 901, §1º E §2º DO CPC**. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento. Após assinado pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o § 4º do Art. 903 do CPC. **Carta de Arrematação:** Passado o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do Art. 903 do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo, será expedida a carta de arrematação. Em caso de arrematação parcelada a expedição da carta de arrematação será posterior à comprovação de registro de garantia judicial.

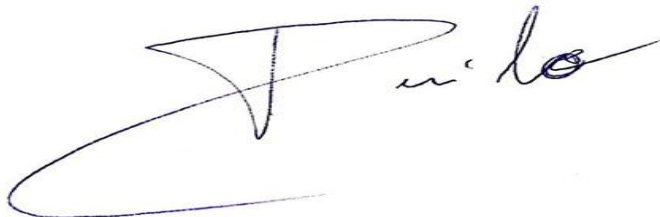
DESPESAS E DEMAIS CREDORES HIPOTECÁRIOS: Aplicar-se-á o disposto no art. 908 do CPC. Eventuais ônus, taxas e impostos incidentes, IPTU, aplicar-se-á o art. 130, § único do Código Tributário Nacional. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados corre por conta do arrematante, previsto no art. 24 do Provimento 1625/2009.

DA INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS, CORRESPONSÁVEIS E DEMAIS INTERESSADOS: Serão cientificados do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seus advogados, em caso de representação incluindo nome do patrono, **ficando os mesmos intimados das designações supra pelo presente edital**, nos termos do artigo 889 I e parágrafo único do CPC. **EVENTUAIS CREDORES PREFERENCIAIS DOS EXECUTADOS FICAM, DESDE JÁ, INTIMADOS DA DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES E DO PRAZO DE SE HABILITAREM EM SEUS RESPECTIVOS CRÉDITOS, ART. 804 DO CPC. AOS PARTICIPANTES DA**

HASTA PÚBLICA, NÃO PODERÃO ALEGAR DESCONHECIMENTO DAS CLÁUSULAS DESTE EDITAL, PARA SE EXIMIREM DAS OBRIGAÇÕES GERADAS, INCLUSIVE AQUELAS DE ORDEM CRIMINAL NA FORMA DO ARTIGO 358, DO CÓDIGO PENAL BRASILEIRO (Todo aquele que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar concorrente ou licitante, pôr meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará de acordo com o art. 358 do Código Penal incurso na pena de dois meses a um ano de detenção, ou multa, além da pena correspondente à violência).

DISPOSIÇÃO FINAL: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Dado e passado nesta cidade de Vinhedo, 02 de junho de 2026.



DANILO CARDOSO DA SILVA
Leiloeiro Oficial JUCESP 906

DR. FERNANDO SALLES AMARAL
Juiz de Direito