

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP
3º OFÍCIO CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

EDITAL de 1º e 2º Leilão de bem imóvel e para intimação dos executados **VERDE MAR COOPERATIVA DE HABITAÇÃO** (CNPJ/MF 03.343.093/0001-45), **ALIANÇA CONSULTORIA DE IMÓVEIS** (CNPJ/MF 54.355.193/0001-22), **GERALDO NERE DUARTE** (CPF/MF 728.068.348-72), **CLOVIS SIMPLICIO DE ARAUJO** (CPF/MF 069.992.798-61), **JOÃO BATISTA DOS SANTOS FILHO** (CPF/MF 478.099.658-91), **LEILA SILVA VERELLA DE BARROS** (CPF/MF 162.447.088-22), **EDUARDO DA SILVA VARELLA DE BARROS** (CPF/MF 063.351.319-94), **ALAN CARDOSO DE BARROS** (CPF/MF 076.834.098-55), **ALINE SILVA VARELLA DE BARROS** (CPF/MF 102.027.829-30), **DOUGLAS CARDOSO DE BARROS** (CPF/MF 162.370.198-80), **ROSANE CARDOSO DE BARROS** (CPF/MF 058.185.578-71), dos coproprietários **EDSON VARELLA DE BARROS** (CPF/MF 120.675.638-15), **ELZA GOMES DE BARROS** (CPF/MF 120.675.638-15), **ESPÓLIO DE EUNICE DE BARROS RUY** (CPF/MF 290.950.508-15), **ELIAS RUY** (CPF/MF 290.950.508-15) representados por seu herdeiro **IVAIR DE BARROS RUY** (CPF/MF 069.493.728-25), **ELAN JOÃO VARELLA DE BARROS** (CPF/MF 092.895.428/53) e **MARIA ELENA CARDOSO DE BARROS** (CPF/MF 101.131.628-55), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ** e demais interessados, expedido nos autos da **Procedimento Comum Cível – Indenização por Dano Moral** que lhe requer **MARIA BETANIA DA SILVA** (CPF/MF 012.026.918-03) – **Processo nº 0005711-55.2006.8.26.0590**.

O Dr. **Tiago Gonçalves Alvarez**, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

FAZ SABER que, com fundamento nos artigos com fundamento nos artigos 879 a 903 do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, através da **FRAZÃO LEILÕES** (www.frazaoleiloes.com.br), portal de leilões eletrônicos, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 10 de novembro de 2026, às 10h30min**, e com **término no dia 13 de novembro de 2026, às 10h30min**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado o **2º Leilão com início no dia 13 de novembro de 2026, às 10h30min** e com **término no dia 04 de dezembro de 2026, às 10h30min**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, **não sendo aceito lance inferior a 87,5% do valor da avaliação atualizada** (Art. 891, parágrafo único do NCPC), do imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

IMÓVEL: A casa nº355 da Rua Taubaté, com 160,00m². de área construída e seu respectivo terreno, constituído de **parte do lote 18 da quadra 103**, situado no Bairro Camilópolis, perímetro urbano desta cidade, medindo 15,00 metros de frente para a referida rua do lado direito, olhando para o terreno mede 10,00 metros, confinando com parte do mesmo lote, do lado esquerdo mede 10,00 confinando com o imóvel de classificação fiscal nº 08.136.036, da Rua Laureano, nº 1133, Lote 19 da quadra 103, e nos fundos mede nos fundos mede 15,00 metros, confinando com o imóvel de Classificação Fiscal nº 08.136.017, da Rua Miquelina, nº 752, Lote 17 da Quadra 103, encerrando a **área de 150,00m²**. Classificação Fiscal nº 08.136.018 (em área maior). Contribuinte nº 08.136.042(conforme certidão de valor venal). **Matrícula nº 65.429 do 2ª CRI da Comarca de Santo André/SP. Ocupado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.**

Obs: Conforme Certidão de Valor Venal emitida pela Prefeitura, atualmente o imóvel se localiza a Rua Taubaté, nº 245, Vila Camilópolis, Santo André/SP CEP: 09230-310.

BENFEITORIAS: Conforme laudo de avaliação (fls. 1636/1707) ... 1) O Imóvel Avaliando consiste, na realidade, em **duas edificações residenciais geminadas em alvenaria, identificadas como Casa 1 e**

Casa 2, implantadas sobre o mesmo terreno urbano de 150,00 m², com fachada única e elementos arquitetônicos comuns às duas unidades, tais como óculo circular no frontão, telhado cerâmico de duas águas, sacada superior corrida com guarda-corpo em ferro trabalhado, esquadrias em arco e portões de acesso independentes para cada unidade. **2) No aspecto construtivo, cada uma das unidades dispõe, no pavimento térreo, de vaga de garagem coberta para 01 (um) veículo**, sala, cozinha, área de serviço e 01 (um) banheiro social, enquanto o pavimento superior, acessado por escada interna, é composto por 03 (três) dormitórios e 01 (um) banheiro, em ambas as unidades, com acesso a sacada frontal a partir de um dos dormitórios.

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **Av. 02 (01/09/2023)** a PENHORA EXEQUENDA.

OBS.: Embora a penhora tenha recaído sobre 25% do imóvel (conf. fls. 1239/1240), por se tratar de bem indivisível, o imóvel será vendido em sua integralidade, sendo que o equivalente à quota-parte do coproprietário alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Será ainda, reservado ao coproprietário alheio à execução a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, nos termos o artigo 843 e parágrafos do Código de Processo Civil).

DO VALOR MÍNIMO PARA VENDA DO IMÓVEL: No primeiro leilão, o valor mínimo para a venda do imóvel apregadoado será o valor da avaliação judicial que corresponde a **R\$ 638.500,00 (setembro/2026 – valor atualizado conforme Tabela Prática do TJ/SP)**, que será atualizada à época da alienação. No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **87,5% da avaliação atualizada**.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Sr. Carlos Alberto Fernando Santos Frazão, leiloeiro oficial, inscrito na JUCESP sob o nº 203.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.frazaoleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 58.219,70 (09/05/2023 – conf. fls. 1211/1212), valor que será atualizado à época da alienação.

DÉBITOS IPTU: não há (cf. fls. 1739/1740 – até o período de 08/09/2026), valor que será atualizado à época da alienação.

Não foi possível localizar eventuais débitos em dívida ativa, sendo necessária a intimação da Prefeitura Municipal de Santo André para que informe nos autos.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, ***exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN. Em relação aos 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 (Conforme decisão (evento 868). Já eventual débito decorrente de hipoteca será extinto com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante, nos termos do Art. 1.499, VI, do Código Civil.***

CONDIÇÕES DE VENDA e PAGAMENTO: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance igual ou superior a **87,5%** do valor de avaliação (2º leilão). **O arrematante efetuará o pagamento à vista.** O depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil obtida no site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) e o saldo remanescente em até 12 parcelas corrigidas monetariamente por indexador apresentado pelo arrematante e garantido pela hipoteca do próprio bem (Conforme decisão de fls.1714/1718), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista**, uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, à partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

O lance parcelado deverá ser ofertado diretamente no site da Leiloeira Oficial (art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), prevalecendo o de maior valor (Art. 895, §8º, I, CPC).

ATRASO E INADIMPLENTO DAS PARCELAS: Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e ocorrendo o inadimplemento poderá o exequente pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º, I, CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação**, não se incluindo no valor do lance. O depósito da comissão deverá ser realizado através de guia de depósito judicial do Banco Brasil obtida no site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>), no prazo de até 01 (um) dia útil e seu levantamento será autorizado após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, nos termos do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO E ACORDO: Se a parte executada, após a publicação do presente edital, pagar a dívida **antes** de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32. Contudo, caso a remição ou acordo ocorra após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

FRAUDE: Aquele que tentar fraudar a arrematação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927, CC).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório da Leiloeira Oficial, localizado na Rua Herval, 1052, Belenzinho, São Paulo/SP, através do telefone (11) 3550-4066 ou pelo e-mail: contato@frazaoleiloes.com.br.

Ficam dos executados **VERDE MAR COOPERATIVA DE HABITAÇÃO** (CNPJ/MF 03.343.093/0001-45), **ALIANÇA CONSULTORIA DE IMÓVEIS** (CNPJ/MF 54.355.193/0001-22), **GERALDO NERE DUARTE**

(CPF/MF 728.068.348-72), **CLOVIS SIMPLICIO DE ARAUJO** (CPF/MF 069.992.798-61), **JOÃO BATISTA DOS SANTOS FILHO** (CPF/MF 478.099.658-91), **LEILA SILVA VARELLA DE BARROS** (CPF/MF 162.447.088-22), **EDUARDO DA SILVA VARELLA DE BARROS** (CPF/MF 063.351.319-94), **ALAN CARDOSO DE BARROS** (CPF/MF 076.834.098-55), **ALINE SILVA VARELLA DE BARROS** (CPF/MF 102.027.829-30), **DOUGLAS CARDOSO DE BARROS** (CPF/MF 162.370.198-80), **ROSANE CARDOSO DE BARROS** (CPF/MF 058.185.578-71), dos coproprietários **EDSON VARELLA DE BARROS** (CPF/MF 120.675.638-15), **ELZA GOMES DE BARROS** (CPF/MF 120.675.638-15), **ESPÓLIO DE EUNICE DE BARROS RUY** (CPF/MF 290.950.508-15), **ELIAS RUY** (CPF/MF 290.950.508-15) representados por seu herdeiro **IVAIR DE BARROS RUY** (CPF/MF 069.493.728-25), **ELAN JOÃO VARELLA DE BARROS** (CPF/MF 092.895.428/53) e **MARIA ELENA CARDOSO DE BARROS** (CPF/MF 101.131.628-55), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada em data de 13/07/2023 (conf. fls. 1239/1240), através da publicação deste EDITAL, nos termos do art. 274, parágrafo único art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Novo Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.frazaoleiloes.com.br. Será o edital, afixado e publicado.

São Vicente/SP, 17 de setembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

TIAGO GONÇALVES ALVAREZ
JUIZ DE DIREITO