2ª VARA CÍVEL – FORO DE MAUÁ – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos aquisitivos e possessórios do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **JANILDE DE SOUZA ESCANDOLEIRO (CPF/MF Nº 092.742.988-89),** e seu cônjuge, se casada for**, GRIGÓRIO RODRIGUES DA COSTA (CPF/MF Nº 207.882.743-68),** e seu cônjuge, se casado for e **JONATHAN ESCANDOLEIRO (CPF/MF Nº 400.977.768-07),** e seu cônjuge, se casada for**;** bem como dos proprietários tabulares**: NILZA GOMES LEAL (CPF/MF Nº 839.673.548-49), JOSE MARCOS GOMES (CPF/MF Nº 030.397.654-34),** e seu cônjuge **DEUSA MARIA GOMES (CPF/MF Nº 301.931.568-90), TEREZA CRISTINA GOMES (CPF/MF Nº 092.976.658-02), JOSÉ ROBERTO GOMES DA SILVA (CPF/MF Nº 935.720.348-68), JOSE ANTONIO GOMES DA SILVA (CPF/MF Nº 954.223.828-20),** e seu cônjuge **MARIA REGINA GUZZO GOMES DA SILVA (CPF/MF Nº 047.652.458-02), RICARDO GOMES DA SILVA (CPF/MF Nº 935.720.268-49),** e seu cônjuge **SILVANA SANDES GOMES DA SILVA (CPF/MF Nº 035.048.738-33)** e **MARCELO GOMES DA SILVA (CPF/MF Nº 050.851.358-81).**

O MM. Juiz de Direito Dr. Cesar Augusto de Oliveira Queiroz Rosalino, da 2ª Vara Cível – Foro de Mauá, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Reparação de Danos Materiais e Morais em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **LAFAYETTE SILVA (CPF/MF Nº 124.280.768-33)** e **EDNA GONÇALVES DE SOUZA (CPF/MF Nº 133.012.218-66)** em face de **JANILDE DE SOUZA ESCANDOLEIRO (CPF/MF Nº 092.742.988-89), GRIGÓRIO RODRIGUES DA COSTA (CPF/MF Nº 207.882.743-68)** e **JONATHAN ESCANDOLEIRO (CPF/MF Nº 400.977.768-07),** nos autos do **Processo nº 0005987-16.2018.8.26.0348** (Processo Principal nº 0011363-90.2012.8.26.0348), e foi designada a venda dos direitos aquisitivos e possessórios do bem abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Santa Tereza, n° 1079, Jardim Santa Tereza, Rio Grande da Serra/SP – CEP: 09450-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Direitos aquisitivos e possessórios sobre a área cadastral denominada Lote 14-B da quadra n.º 43 do loteamento Jardim Santa Tereza, com 135m² de área construída e 152,35m² de área de terreno, medindo 5 metros em curva, de frente para a Av. Santa Tereza, por 30 metros de ambos os lados, tendo 5 metros nos fundos, confrontando do lado direito com o lote 15 e do lado esquerdo com o lote 14-A, originado do lote nº 14.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	42122.14.98.0182.00.000.2	
Matrícula Imobiliária n°	11.367	Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 04	05/11/2024	Penhora Exequenda	0005987-16.2018.8.26.0348	Lafayette Silva e Edna Gonçalves de Souza

OBS.01: Foi deferida a penhora dos direitos do imóvel às fls. 225/226, em razão do Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra, firmado entre os executados e os proprietários tabulares. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS.02: Os executados impugnaram o Cumprimento de Sentença (Fls. 75/80 e 84/89), objetivando o reconhecimento de excesso de execução, bem como os valores devidos apresentados pelo exequente. Os autos foram remetidos para contadoria, referido valor foi homologado e as impugnações não foram acolhidas (Decisão de fls. 122/123). Da decisão não houve recurso.

OBS.03: O executado Grigorio Rodrigues da Costa impugnou a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, por supostamente ser tratar de bem família (às fls. 172/175). A impugnação não foi acolhida (Decisão de fls. 282/285). Houve interposição de Agravo de Instrumento (Proc. nº 2149347-73.2023.8.26.0000), e em sede recursal a decisão foi mantida. Trânsito em Julgado em 28.08.2023.

OBS.04: A executada Janide de Souza Escandoleiro impugnou a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, por supostamente ser tratar de bem família (às fls. 233/237). A impugnação não foi acolhida (decisão de fls. 282/285). Houve interposição de Agravo de Instrumento (Proc. nº 2144319-27.2023.8.26.0000), e em sede recursal a decisão foi mantida. Trânsito em Julgado em 28.09.2023.

OBS.05: Os executados impugnaram o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que o perito realizou apenas vistoria externa e para obter o valor real do imóvel precisa realizar vistoria interna. A impugnação não foi acolhida e o valor de avaliação foi homologado.

OBS.06: Foi ajuizada Ação Rescisória pela executada Janide de Souza, sob o nº 2085009-56.2024.8.26.0000, objetivando a anulação do acórdão que manteve a penhora sobre o imóvel e consequentemente o levantamento da penhora, sob o argumento de bem de família. Referida ação foi julgada extinta, sem resolução do mérito, por ser considerada mera inconformismo. Trânsito em julgado em 04.09.2024.

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 210.000,00 (Out/2025 – Avaliação às fls. 704/724 – Homologação às fls. 741/744).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 220.092,84 (Nov/2026 – Evento 413). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 111,02 (Out/2026). Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional e Tema repetitivo nº 1.134 do STJ).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 1.082.692,40 (Jun/2026 - Fls. 778/786)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **22 de janeiro de 2027, às 15 horas, e se encerrará no dia 25 de janeiro de 2027 às 15 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 25 de janeiro de 2027, às 15 horas, e se encerrará em 18 de fevereiro de 2027, às 15 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance**, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25 do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e por caução idônea, quando se tratar de móveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal http://www.alfaleiloes.com (artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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 CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao Leiloeiro no prazo estipu-

lado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 (artigo 18 da Resolução n° 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados. Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de "Repasse", nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que será expedida a Carta de Arrematação/Alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São

Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

18 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 24 de novembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. CESAR AUGUSTO DE OLIVEIRA QUEIROZ ROSALINO
JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis