EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - VARA ÚNICA - FORO DE CUNHA TJ-SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (Praça Única) da fração ideal dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **LEANDRO LEITE DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 282.748.418-83);** dos coproprietários: **MARIA PEREIRA LEITE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 282.490.988-97), ELENICE APARECIDA DE OLIVEIRA CARVALHO (CPF/MF Nº 111.072.898-07),** e seu cônjuge: **CELSO ANTONIO CARVALHO (CPF/MF Nº 092.035.478-51), BENEDITO ELY DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 111.073.518-98),** e seu cônjuge: **ELIANE FERNANDES DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 402.976.508-40), JOÃO EVANDRO LEITE DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 421.670.858-77), VALDIR LEITE DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº403.729.188-67), LEILA MARIA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 168.656.338-81), LEDIANE LEITE DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 328.655.498-79).**

A MM. Juíza de Direito Dra. Vanessa Pereira da Silva, da Vara Única – Foro de Cunha, 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **ESPÓLIO AILTON BRAZ PEREIRA (CPF/MF Nº 435.508.438-87), ANDRÉ ALVES PEREIRA (CPF/MF Nº 356.848.168-51), LYDIA ALVES LEITE PEREIRA (CPF/MF Nº 258.901.928-92), AILTON ALVES PEREIRA JUNIOR (CPF/MF Nº 267.373.588-70),** e **ELAINE ALVES PEREIRA DE SIQUEIRA (CPF/MF Nº 258.876.948-90)** em face de **LEANDRO LEITE DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 282.748.418-83)** nos autos do **Processo nº 1000218-63.2016.8.26.0159**, e foi designada a venda da fração ideal dos bens imóveis abaixo descritos, 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:



LOTE 01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Teófilo Roberto de Toledo, nº 151, Bairro do Cajuru, Cunha/SP, CEP: 12530-000.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	1073
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	765
CARTÓRIO:	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cunha/SP



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Uma casa com 75,60m² de área construída e 253,65m² de área total de terreno. **DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:** O imóvel localizado na Comarca de Cunha, no lugar denominado "Santa Cruz do Monte", com as características seguintes: com a área de duzentos e oitenta e oito metros quadrados, medindo dez (10) metros de frente, com a estrada da Santa Cruz do Monte; dez (10) metros de fundos, dividindo com Mariana de Toledo; lateral direita, vente e oito metros (28) metros, dividindo com Lucas Monteiro e lateral esquerda, vinte e oito metros e oitenta centímetros (28,80), dividindo com Dolores de Oliveira Leite.

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	**DATA**	**ATO**	**PROCESSO/ORIGEM**	**BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES**
Av. 13	01/06/2025	Penhora Exequenda	Proc. nº 1000218-63.2016.8.26.0159	Ailton Braz Pereira

OBSERVAÇÕES:

OBS. 01: Foi deferida a penhora de 7,14% da fração ideal pertencente ao executado no imóvel matriculado sob nº 765 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cunha/SP (fls. 334/335). Portanto, **o leilão abrangerá somente essa fração**, e o arrematante passará a ser coproprietário do bem juntamente com os demais titulares da matrícula.

OBS.02: De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel consta uma área construída de 75,60m² e uma área total de terreno de 253,65m², entretanto, na Certidão de Matrícula Imobiliária consta uma área total de terreno de 288m². Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS. 03: O referido imóvel é composto por: 2 (dois) quartos, sala, cozinha, um banheiro, área de serviço e pequeno quintal (Avaliação às Fls. 455).

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (FRAÇÃO IDEAL DE 7,14%): R$ 19.990,00 (Out/2025 – Fls. 455). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R$ 20.025,98 (Nov/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 257,15 (Nov/2025) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua João Mayella Querido, nº 55, fundos, Bairro do Cajuru/SP, CEP: 12530-000.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	1180
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	3.597
CARTÓRIO:	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cunha/SP

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Terreno com 250m² de área total de terreno. **DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:** O imóvel localizado na Comarca de Cunha, no lugar denominado "Olaria Santa Cruz do Monte", com as características seguintes: frente, dez (10) metros, dividindo com a estrada da Olaria; lateral direita, vinte e cinco (25) metros, dividindo com o terreno aforado a José Vaz de Campos ou sucessores; lateral esquerda, vinte e cinco (25) metros, dividindo com terreno aforado a Daniel Pereira de Almeida e fundos, dez (10) metros, dividindo com terreno aforado a José Vaz de Campos ou sucessores, encerrando uma área de duzentos e cinquenta metros quadrados (250,00m²).

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	**DATA**	**ATO**	**PROCESSO/ORIGEM**	**BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES**
R. 11	08/09/2020	Doação	-	Elenice aparecida de oliveira carvalho e Celso Antônio carvalho
Av. 13	01/06/2025	Penhora Exequenda	Proc. nº 1000218-63.2016.8.26.0159	Ailton Braz Pereira

OBSERVAÇÕES:

OBS. 01: Foi deferida a penhora de 7,14% da fração ideal pertencente ao executado no imóvel matriculado sob nº 3.597 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cunha/SP (fls. 371/372). Portanto, **o leilão abrangerá somente essa fração**, e o arrematante passará a ser coproprietário do bem juntamente com os demais titulares da matrícula.

OBS. 02: Terreno cercado de tapumes, com uma edificação em fase de construção (Avaliação às Fls. 455).

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (FRAÇÃO IDEAL DE 7,14%): R$ 15.700,00 (Out/2025 – Fls. 455). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R$ 15.728,26 (Out/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 236,80 (Nov/2025) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 340.199,51 (Out/2025).

DATAS DO LEILÃO
Praça Única: Início em: 02/02/2026, às 14 horas e término em: 02/03/2026, às 14 horas.

CONDIÇÕES DE VENDA: **Será considerado arrematante aquele que apresentar o maior lance**. Não havendo lances iguais ou superiores ao valor da avaliação, ocasião em que serão admitidos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação atualizada (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). O deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843 do CPC).

LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RENAN SOUZA SILVA**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.076, através da plataforma **SILVA LEILÕES** (www.silvaleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.silvaleiloes.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

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).

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, §1°, CPC).



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).



PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, 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).



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. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga 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: **RENAN SOUZA SILVA**, 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).



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 à do leiloeiro no prazo estipulado, 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 acima (Comissão do Leiloeiro), a pagar a comissão sobre 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.



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 nº236/2016, CNJ). 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).



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.

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).

VISITAÇÃO: O Leiloeiro, ou funcionário por ele indicado, está autorizado a diligenciar até o imóvel para vistoria e realização de fotografias, acompanhado ou não de interessados. A visitação, quando autorizada, deverá ser agendada pelo e-mail: contato@silvaleiloes.com.br, podendo ocorrer com acompanhamento de oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, o Leiloeiro poderá se fazer acompanhar por chaveiro para abertura de portas trancadas. Os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, também estão autorizados a realizar registros fotográficos para publicação no portal do Leiloeiro, com o objetivo de proporcionar aos licitantes pleno conhecimento das características do bem (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009).

PRORROGAÇÃO: Caso o horário de encerramento ultrapasse o expediente forense, o Leilão continuará no próximo dia útil, no mesmo horário previsto no item "Datas do Leilão", sem necessidade de novo edital. Se houver instabilidades técnicas ou outros problemas, a Praça poderá ser prorrogada para garantir igualdade entre os participantes. Além disso, nas 24 horas após o fim da Praça, poderão ser feitas ofertas na modalidade de "Repasse", conforme o item "Datas do Leilão" (art. 900 do CPC).

PRORROGAÇÃO DE TRÊS MINUTOS: Se houver um lance nos três minutos finais antes do encerramento do leilão eletrônico, o prazo será prorrogado por mais três minutos, permitindo que todos os interessados tenham chance de fazer novas ofertas (art. 21 da Resolução nº 236/2016 do CNJ).

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 a será expedida a carta de 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).

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, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

PROPOSTA CONDICIONAL: Caso o bem não seja arrematado na 1ª (primeira) ou 2ª (segunda) praça, o Leiloeiro ficará autorizado a captar propostas de compra condicionada pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do encerramento do 2º (segundo) leilão, nos termos do item "Condições de Venda". Todas as propostas, inclusive aquelas que atendam integralmente ou não às condições do Edital, serão submetidas à apreciação e aprovação do MM. Juízo.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida da Liberdade, nº 130, Conj. 10, São Paulo/SP, CEP: 01502-000, endereço eletrônico contato@silvaleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 3136-1703. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Silva Leilões, no seguinte endereço: www.silvaleiloes.com.br.

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.

São Paulo, 24 de novembro de 2025.

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

DRA. VANESSA PEREIRA DA SILVA
JUÍZA DE DIREITO