EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 5ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL III - JABAQUARA TJ-SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos requeridos: **VICTOR HUGO UNGER (CPF/MF Nº 278.597.968-05),** e sua ex-cônjuge e também requerida: **ÉRICA CRISTINA PORFIRIO DA SILVA,** anteriormente **ÉRICA CRISTINA DA SILVA UNGER (CPF/MF Nº 276.899.928-89), CAMILA UNGER CALIXTO (CPF/MF Nº 279.241.408-16),** e seu cônjuge e também requerido: **PAULO ROGÉRIO CALIXTO (CPF/MF Nº 277.037.598-99);** da coproprietária e viúva-meeira: **ADENICE UNGER (CPF/MF Nº 063.046.988-10);** bem como da terceira interessada: **CECÍLIA MANSANO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 072.319.648-69),** e da credora: **ÉRICA CRISTINA PORFIRIO DA SILVA (CPF/MF Nº 276.899.928-89).**

A MM. Juíza de Direito Dra. Claudia Felix de Lima, da 5ª Vara Cível – Foro Regional III - Jabaquara, 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 Extinção de Condomínio Cumulada Arbitramento de Aluguel, e com Perdas e Danos Materiais em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MARIA ELENA UNGER FERRARI (CPF/MF Nº 124.467.908-95), ROSA MARIA UNGER (CPF/MF Nº 088.024.098-97), REBECA OLIVEIRA UNGER (CPF/MF Nº 395.944.008-11), DANIELA OLIVEIRA UNGER (CPF/MF Nº 227.161.808-81), GUILHERME UNGER (CPF/MF Nº 183.474.098-38),** e **CARMEM ELENI PEREIRA DA PAZ UNGER (CPF/MF Nº 304.573.088-42)** em face de **VICTOR HUGO UNGER (CPF/MF Nº 278.597.968-05), ÉRICA CRISTINA PORFIRIO DA SILVA,** anteriormente **ÉRICA CRISTINA DA SILVA UNGER (CPF/MF Nº 276.899.928-89), CAMILA UNGER CALIXTO (CPF/MF Nº 279.241.408-16),** e **PAULO ROGÉRIO CALIXTO (CPF/MF Nº 277.037.598-99)** nos autos do **Processo nº 0000660-87.2020.8.26.0003** (Processo Principal nº 1006512-80.2017.8.26.0003), e foi designada a venda do bem imóvel 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, do Provimento CSM nº 1.625/2009, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:



ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua dos Operários, nº 651, Vila Brasilina, São Paulo/SP, CEP: 04161-000.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	048.398.0011-1
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	19.739
CARTÓRIO:	14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Uma casa com aproximadamente 154m² de área construída e 220m² de área total de terreno. **DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:** Um terreno, medindo 7,60m, de frente, 29,60m do lado direito da frente aos fundos, onde confina com os lotes 12 e 38, da mesma quadra deles transmitentes, 29,12m, também da frente aos fundos do lado esquerdo onde confronta com o lote 10 da mesma quadra deles transmitentes tendo nos fundos 7,55m, confinando com o lote 39, também deles transmitentes encerrando a área de 220m².

OBSERVAÇÕES:

OBS. 01: Os requeridos foram condenados a pagar verba indenizatória referente ao uso exclusivo do imóvel. Conforme planilha apresentada pelos requerentes, o valor dos aluguéis devidos pelos requeridos perfaz R$ 458.476,98 (Nov/2026 – Fls. 664/670).

OBS. 02: Conforme o Laudo de Avaliação, o perito não obteve acesso ao interior do imóvel, tendo a avaliação sido realizada com base em vistoria externa. Foi constatado que sobre o terreno encontram-se edificados dois sobrados, com idade aproximada de 40 anos, em estado de conservação que necessita de reparos importantes (Fls. 557/617).

OBS. 03: Consta penhora no rosto dos autos, deferida nos autos do Cumprimento de Sentença nº 0005936-60.2024.8.26.0003, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, movido por Érica Cristina Porfirio da Silva em face de Victor Hugo Unger, no valor de R$ 38.241,38 (Fev/2026), a qual recai exclusivamente sobre eventual crédito pertencente ao executado Victor Hugo Unger, não alcançando valores de terceiros (Fls. 540/542, 544 e 553).

OBS. 04: Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do arrematante, bem como a prévia realização de pesquisas e consultas junto aos tribunais e órgãos competentes para verificação da situação jurídica do imóvel.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 640.000,00 (Mar/2026 – Laudo de Avaliação às Fls. 557/617, homologado pela Decisão de Fls. 626).
AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 659.679,38 (Nov/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 38.727,56 (Nov/2026) – R$ 34.550,74 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 4.176,82 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DATAS DO LEILÃO
1ª Praça: Início em: 26/01/2027, às 15 horas e término em: 29/01/2027, às 15 horas.
2ª Praça: Início em: 29/01/2027, às 15 horas e término em: 18/02/2027, às 15 horas.

CONDIÇÕES DE VENDA: **Será considerado arrematante aquele que apresentar o maior lance**. Não havendo lances iguais ou superiores ao valor da avaliação em **1ª Praça**, o leilão prosseguirá automaticamente em **2ª Praça**, 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).

PARCELAMENTO: Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.silvaleiloes.com.br), 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. 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. As propostas de compra parceladas deverão observar o incremento mínimo estabelecido para o Leilão (artigo 895, §§ 1º ao 8º 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).

DIREITO DE PREFERÊNCIA ENTRE CONDÔMINOS: Tratando-se de bem indivisível com coproprietários (Extinção de Condomínio), será garantido o direito de preferência aos condôminos, em igualdade de condições com terceiros. A preferência será observada na seguinte ordem: **i**) condômino que tiver benfeitorias mais valiosas; **ii**) inexistindo benfeitorias, o de quinhão maior; **iii**) havendo partes iguais e sem benfeitorias, será realizada licitação entre os condôminos, prevalecendo o maior lance. Os interessados em exercer a preferência deverão estar previamente cadastrados na plataforma **SILVA LEILÕES** (www.silvaleiloes.com.br) e apresentar seus lances durante o leilão. A análise da preferência será feita pelo MM. Juízo da causa ao final do pregão (artigo 1.322 do Código Civil).

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).

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 48 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 48 horas 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). 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 (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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).

PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item "Datas do Leilão", 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 "Datas do Leilão", 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 "Datas do Leilão" (artigo 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, Sl. 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, 27 de novembro de 2026.

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

DRA. CLAUDIA FELIX DE LIMA
JUÍZA DE DIREITO