

EDITAL DE LEILÃO DE BEM IMÓVEL

A Douta Juíza da 1ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, através do site www.positivoleiloes.com.br.

PROCESSO: [0040398-75.2003.8.26.0004](#) - Execução de Título Extrajudicial.
EXEQUENTE: **PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A** - CNPJ 34.274.233/0003-66.
EXECUTADOS: **AUTO POSTO MEDINA LTDA.**, CNPJ 43.880.574/0001-04,
LUIZ GONÇALVES, CPF 762.595.958-91;
MARIA BERNARDETE LACERDA PINA GONÇALVES, CPF 860.457.508-10;
ESPÓLIO DE ARLINDO PEREIRA DOS SANTOS, representado por **RUAN DOS SANTOS**, CPF 059.986.370-62;
TEREZA MARTINS DOS SANTOS, CPF 040.575.048-00;
NELSON LEME, CPF 153.254.668-87,
MARIA JOSÉ MARTINS LEME, CPF 095.745.388-42.
INTERESSADOS: **CLAUDIO MARTINS DOS SANTOS** - CPF 249.412.578-20;
ZAURI CANDEO - CPF 457.866.908-49.
AUTOS Nº 583.04.2003.32903-8 - 3ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa/SP;
AUTOS Nº 0273700-88.2002.5.02.0029 - 29ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;
1º LEILÃO: início em **13/11/2026**, às **14h30min**, e término em **17/11/2026**, às **14h30min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: com término em **08/12/2026**, a partir das **14h30min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: **UM PRÉDIO À RUA GUARIROBA Nº 147, NA GLEBA 39, DA VILA BRASILÂNDIA**, no 40º subdistrito, Brasilândia, e o terreno medindo 8m de frente para a referida rua, localizado no lado direito desta rua, a 109,40m da esquina da Viela nº 21, contando de quem dessa vai para a Viela nº 23, por 28,30m da frente aos fundos, de um lado e 28,20m de outro lado, tendo nos fundos a largura de 7,50m, perfazendo a área de 203m², confinando de ambos os lados com a Empresa Brasileira de Terrenos e Construções Limitada, e nos fundos com quem de direito. CADASTRADO NA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, SOB Nº 107.043.0019-1. **MATRÍCULA:** 18.565 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. De acordo com o LAUDO DE AVALIAÇÃO: *o imóvel possui área construída de 122m², sendo composto por sala de estar/jantar, copa/cozinha, banheiro, dois dormitórios, área de serviço e garagem.*
FIEL DEPOSITÁRIO: ESPÓLIO DE ARLINDO PEREIRA DOS SANTOS.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 339.000,00 (trezentos e trinta e nove mil reais), em março/2025, que atualizado, corresponde à **R\$ 362.596,20 (trezentos e sessenta e dois mil, quinhentos e noventa e seis reais e vinte centavos)**, para outubro/2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 7.300.052,96 (sete milhões, trezentos mil, cinquenta e dois reais e noventa e seis centavos), em julho de 2026 (Ev. 725), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Calçada das Acácias, nº 82, 1º andar Centro Comercial Alphaville, Barueri/ SP – CEP 06453-054, e-mail contato@positivoleiloes.com.br, telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 24h antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)¹; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta clicando AQUI; g) O cadastramento e participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016², assim como das demais condições estipuladas neste edital.

II - ÔNUS: a penhora do processo exequendo está assentada às fls. 385 dos autos. Consta da matrícula: Av. 13 (25/11/2008) - Penhora referente ao processo nº 583.04.2003.32903-8 — ordem 4641/03 em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa/SP; Av. 14 (04/05/2015) - Penhora referente ao processo nº 0273700-88.2002.5.02.0029 em trâmite perante a 29ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; e Av. 15 (17/07/2015) - Penhora exequenda; Av.16 (17/11/2025) - Averbação de Indisponibilidade de Bens decretada pela Central Indisponibilidade nos autos do Processo nº 0273700-88.2002.5.02.0029 em trâmite perante a 29ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **DÉBITOS DE IPTU:** Nada consta até outubro/2026, conforme consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de São Paulo/SP.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: eventuais débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU ou ITR) ou propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores³. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. **CONSIDERAÇÕES DO JUÍZO:** 1) Os débitos anteriores à Arrematação ficarão sub-rogados no preço pago pelo Arrematante; 2) O Arrematante somente responderá pelos débitos de condomínio anteriores a imissão na posse, no caso de insuficiência do valor pago e constando a informação sobre a existência da dívida no Edital (termo inicial de responsabilidade imissão na posse); 3) O Arrematante somente responderá pelos débitos de IPTU anteriores ao registro na Matrícula da Arrematação, no caso de insuficiência do valor pago e constando a informação sobre a existência da dívida no Edital (termo inicial de responsabilidade registro da Arrematação na Matrícula); 4) A existência ou não de quaisquer débitos a incidir sobre o imóvel e seus respectivos valores na data do Edital; 5) A Arrematação constitui ato originário da aquisição da propriedade; 6) Nos casos de bem indivisível, em que houver a figura do coproprietário, será observado o disposto no artigo 843 e seus parágrafos do Código de Processo Civil; 7) Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito, devendo a informação sobre a existência ou não constar do Edital.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no site de leilão, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante.

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.positivoleiloes.com.br.

² Res. CNJ nº 236/2016 disponível pelo link

https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/91243/2016_res0236_cnj.pdf?sequence=1&isAllowed=y

³ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do Leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão.

VII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VIII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 13 de outubro de 2026

PATRÍCIA MARTINS CONCEIÇÃO
Juíza de Direito