

2ª Vara Cível da Comarca de Sumaré/SP**EDITAL DE PRAÇA e de intimação do executado Luiz Carlos Vaz de Lima**

O MM. Juiz de Direito Dr. ANDRE PEREIRA DE SOUZA da 2ª Vara Cível da Comarca de Sumaré/SP, 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 **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito** ajuizada por **Espólio de Joaquim Cordeiro Alves** contra **Luiz Carlos Vaz de Lima** - Processo nº **1002216-89.2016.8.26.0604** e que foi designada a venda dos imóveis, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS IMÓVEIS - Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontram. A descrição detalhada e as fotos dos imóveis a serem apreçados estão disponíveis no Portal **Travassos Leilões** (www.travassosleiloes.com.br).

Objeto da Alienação: Alienação judicial da integralidade (100%) dos imóveis (Casas nº 428 e nº 424), correspondentes à Matrícula nº 23.551 do CRI de Sumaré/SP, nos termos do art. 843 do CPC.

Reserva de Quota-Parte: Fica resguardado o direito da coproprietária/ex-cônjuge (Geraldina Souza Alves de Lima) equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor total da avaliação atualizada de cada bem, montante que será deduzido do produto da arrematação antes de qualquer pagamento ao exequente, conforme prevê o art. 843, § 2º, do CPC.

Direito de Preferência: É assegurado aos coproprietários o direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com terceiros (art. 843, § 1º, do CPC).

DA VISITAÇÃO - Constitui ônus dos interessados examinar o imóvel a ser apreçado antes da arrematação. As visitas, quando autorizadas, deverão ser agendadas via *e-mail* judicial@travassosleiloes.com.br.

DA PRAÇA - A praça será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR. O 1º pregão terá início em **09/11/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **11/11/2026**, às **14:00** horas.

Caso os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de venda do imóvel no 1º pregão, a praça seguir-se-á sem interrupção até às **14:00** horas do dia **02/12/2026** - 2º pregão.

DO CONDUTOR DA PRAÇA - A praça será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Sr. Alexandre Travassos, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 951.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL - No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel apreçado corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial.

No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial, ou 80% caso se trate de imóvel de incapaz, ambas as hipóteses atualizadas pela Índice Nacional de Custo da Construção INCC.

DOS LANCES - Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR.

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do telefone (0 xx 11 4950-9662) ou *e-mail* (judicial@travassosleiloes.com.br).

DOS DÉBITOS – O arrematante arcará com os 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, e exceto os débitos de condomínio (de natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, nos exatos termos da r. decisão de fls. 415/417.

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do imóvel, que não está inclusa no valor do lance.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' do Portal Travassos Leilões, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA DE PAGAMENTO EM PRESTAÇÕES – Conforme o artigo 895 incisos I e II do CPC, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A apresentação de proposta não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, não havendo disputa entre propostas e lances, sendo certo que as propostas serão encaminhadas para apreciação do Magistrado sempre, e somente quando, não houver lance para pagamento à vista.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO – O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, disponível na seção 'Minha Conta' do Portal Travassos Leilões.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e poderá aprovar a venda do imóvel para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente após a comprovação do pagamento do lote e comissão, e será assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo "OUTORGA DE PODERES", exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo "OUTORGA DE PODERES" o usuário poderá clicar no campo "ACEITE" destas condições. Se pessoa jurídica, deverá adicionalmente encaminhar ao Leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria (para comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica).

DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do imóvel arrematado, inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir o imóvel arrematado, o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva “Carta de Arrematação” e então apresentá-la ao Cartório de Registro de Imóveis correspondente, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro da arrematação.

A carta de arrematação e/ou mandado de imissão na posse será expedida pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do CPC, devendo o arrematante comprovar o pagamento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bem Imóvel) e da taxa para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC.

Para o cancelamento das constrições anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, deverá o arrematante requerer a expedição do(s) ofício(s) diretamente aos respectivos juízos que originaram as constrições.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, participará das praças em igualdade de condições com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail judicial@travassosleiloes.com.br até a data do encerramento da praça, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

O detentor do direito, no momento da habilitação no Portal deverá se identificar como “sou parte envolvida no processo”, anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

ACORDO OU REMIÇÃO – Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, conforme Art. 267, §4º da Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será devida pelo executado.

A arrematação poderá, no entanto, se tornar sem efeito nos casos previstos no §1º, do artigo 903, do Código de Processo Civil.

Ficam pelo presente edital intimados o executado, eventuais coproprietários, credores hipotecários ou com penhora anterior averbada, bem como os demais legitimados indicados no art. 889 do Código de Processo Civil.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335 do Código Penal e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal WWW.TRAVASSOSLEILÕES.COM.BR.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

RELAÇÃO DOS IMÓVEIS

Lote nº 1 – CASA Nº 428 (Lote 32-B) DIREITOS SOBRE O IMÓVEL / BEM INTEGRAL DA MATRÍCULA Nº 23.551 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SUMARÉ/SP. Descrição da Matrícula: Lote de terreno sob nº 32 da quadra X, quarteirão 525, do loteamento denominado JARDIM SÃO DOMINGOS, situado nesta comarca de Sumaré-SP, medindo 12,00 metros de frente para a rua 4; igual medida nos fundos, onde confronta com o lote 17, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área de 360,00 metros quadrados; confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote 31; pelo lado esquerdo com o lote 33, localizado pelo lado direito de quem em trânsito pela rua 4, vai em direção à rua 15. Cadastro Municipal e Edificação: Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Sumaré sob o Inscrição Cadastral/Contribuinte nº 1.102.0525.045.6.01 (Guia Avulsa/Imobiliário nº 848314-2026 / Lote 32-B), localizado na Rua Frederico Neto (antiga Rua 4), nº 428, Jardim São Domingos, Sumaré/SP - CEP 13174-170. Conforme laudo de avaliação, o imóvel conta com área territorial de 180,00m² e área total edificada de 150,60m². Matrícula: nº 23.551 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré/SP. Ônus e Avulsos Relevantes: Consta na Av.3/23.551 Penhora do Serviço Anexo das Fazendas de Sumaré (Proc. 10.079/05); na Av.6/23.551 Penhora da Fazenda do Município de Sumaré (Proc. 0501079-47.2007.8.26.0604); e na AV.7/23.551 Penhora referente a estes autos (Proc. 1002216-89.2016.8.26.0604 da 2ª Vara Cível de Sumaré/SP).

Observação: Tratando-se de bem indivisível, a alienação dá-se sobre a integralidade do imóvel nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, ficando resguardada a quota-parte da coproprietária/ex-cônjuge senhora Geralda Souza Alves de Lima correspondente a 50% (cinquenta por cento) sobre o valor total da avaliação atualizada, montante que será deduzido do produto da arrematação.

Valor da Avaliação Homologado (Fls. 415): R\$ 312.157,00 (trezentos e doze mil, cento e cinquenta e sete reais) para agosto de 2026, que será atualizado monetariamente pela tabela do INCC/FGV até a data do leilão.

Lote nº 2 - CASA Nº 424 (Lote 32-A) DIREITOS SOBRE O IMÓVEL / BEM INTEGRAL DA MATRÍCULA Nº 23.551 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SUMARÉ/SP. Descrição da Matrícula: Lote de terreno sob nº 32 da quadra X, quarteirão 525, do loteamento denominado JARDIM SÃO DOMINGOS, situado nesta comarca de Sumaré-SP, medindo 12,00 metros de frente para a rua 4; igual medida nos fundos, onde confronta com o lote 17, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área de 360,00 metros quadrados; confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote 31; pelo lado esquerdo com o lote 33, localizado pelo lado direito de quem em trânsito pela rua 4, vai em direção à rua 15. Cadastro Municipal e Edificação: Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Sumaré sob o Inscrição Cadastral/Contribuinte nº 1.102.0525.044.9.01 (Guia Avulsa/Imobiliário nº 848313-2026 / Lote 32-A), localizado na Rua Frederico Neto (antiga Rua 4), nº 424, Jardim São Domingos, Sumaré/SP - CEP 13174-170. Conforme laudo de avaliação, o imóvel conta com área territorial de 180,00m² e área total edificada de 153,00m². Matrícula: nº 23.551 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré/SP. Ônus e Avulsos Relevantes: Consta na Av.3/23.551 Penhora do Serviço Anexo das Fazendas de Sumaré (Proc. 10.079/05); na Av.6/23.551 Penhora da Fazenda do Município de Sumaré (Proc. 0501079-47.2007.8.26.0604); e na AV.7/23.551 Penhora referente a estes autos (Proc. 1002216-89.2016.8.26.0604 da 2ª Vara Cível de Sumaré/SP).

Observação: Tratando-se de bem indivisível, a alienação dá-se sobre a integralidade do imóvel nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, ficando resguardada a quota-parte da coproprietária/ex-cônjuge senhora Geralda Souza Alves de Lima correspondente a 50% (cinquenta por cento) sobre o valor total da avaliação atualizada, montante que será deduzido do produto da arrematação.

Valor da Avaliação Homologado (Fls. 415): R\$ 321.000,00 (trezentos e vinte e um mil reais) para agosto de 2026, que será atualizado monetariamente pela tabela do INCC/FGV até a data do leilão.

Correção INCC: O valor da avaliação homologado às fls. 415/417 corresponde a **R\$ 312.157,00** para a Casa nº 428 e **R\$ 321.000,00** para a Casa nº 424, ambos atualizados para o mês de **agosto de 2026** (mês do provimento/homologação). Os valores serão corrigidos monetariamente pela variação do **INCC/FGV** até a data do efetivo leilão, na eventualidade de divulgação de novos índices acumulados até a praça.

Sumaré, ____ de _____ de 2026.

Eu, _____ conferi e subscrevi.

ANDRE PEREIRA DE SOUZA

Juiz de Direito