



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: JOÃO PAULO SBRAGIA DE CARVALHO
PROCESSO N.º: [0039612-02.2024.8.26.0002](#) - Cumprimento de sentença
VARA: 1ª Vara Cível
COMARCA: Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTES: MARIA DAS GRAÇAS VIEIRA DOS SANTOS (CPF/MF 003.154.675-76), MATHEUS DE JESUS SANTOS (CPF/MF 497.965.928-43) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO: ELIAS BELCHIOR DA SILVA (CPF/MF 472.821.774-49) e seu cônjuge se casado for;

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. INCRA (INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA). MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO. ONGF - ORGANIZAÇÃO NÃO GOVERNAMENTAL FUTURONG - AÇÃO SÓCIO-CULTURAL. PROCESSO Nº 0016259-76.2021.8.26.0053, em trâmite perante a 16ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0041420-18.2019.8.26.0002, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0012934-13.2025.8.26.0002, em trâmite perante a 10ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: 01 (UM) TERRENO CONTENDO BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES, situado no Bairro Cocaia, no 32º Subdistrito-Capela do Socorro, que assim se divide:- começa em uma valeta e num espigão, segue por esse dividindo com Paulinho Rocumback Hessel até outra valeta e um espigão, segue por esse à direita dividindo com Hermann Lang e Teresa Tusnelda Lang, até outra valeta, donde continua pelo mesmo espigão até outra valeta, na estrada que acompanha à direita até outra valeta, donde segue por uma picada, dividindo com José Jacinto dos Santos, até o ponto de partida, fechando a área de 212.266 m², ou seja, 8 alqueires e 18.662 m², e distante 15 km da sede da subprefeitura de Santo Amaro. **CADASTRO INCRA:** 638.358.006.793-8. **CAR:** 35503080331838. **MATRÍCULA Nº 26.617 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Loteamento irregular sob o aspecto registral, contudo a região apresenta ocupação consolidada e características típicas de bairro urbanizado, dispondo de infraestrutura urbana instalada, incluindo rede de água, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação. A gleba objeto da presente análise encontra-se PARCIALMENTE OCUPADA, tendo sido subdividida em diversos lotes. Verificou-se que parte desses lotes possui edificações implantadas, com presença de moradias ocupadas por famílias, enquanto outros lotes permanecem sem edificações até o momento da vistoria. O loteamento tem restrição ambiental e está dentro do zoneamento ZEPAM (Zona Especial de Preservação Ambiental). O imóvel possui área de terreno de 21,22 ha (212.200,00m²).

LOCALIZAÇÃO: Rua dos Eucaliptos, Rancho do Abílio, São Paulo - SP, 02080-010.

DEPOSITÁRIO: ELIAS BELCHIOR DA SILVA (CPF/MF 472.821.774-49).

ONUS: Consta no Evento 28 a **DECISÃO/TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.19 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. **Consta no R.02 SERVIDÃO** instituída em favor da LIGHT – Serviços de Eletricidade S/A, recaindo sobre uma faixa irregular de terreno com área de 17.636 m², destinada à linha de transmissão Embu-Guaçu – Bororé, posteriormente sucedida pela Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista – CTEEP, conforme averbações constantes da matrícula. Consta na **AV.17 EXISTÊNCIA DE AÇÃO** extraída do processo nº 0016259-76.2021.8.26.0053, em trâmite perante a 16ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.18 ARRESTO** extraído do processo nº 0041420-18.2019.8.26.0002, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.20 PENHORA** extraída do processo nº 0012934-13.2025.8.26.0002, em trâmite perante a 10ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024). Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraída do processo nº 0012934-13.2025.8.26.0002, em trâmite perante a 10ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 265.277,47 (duzentos e sessenta e cinco mil, duzentos e setenta e sete reais e quarenta e sete centavos), atualizado até setembro de 2025 (Evento 120). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 19/08/2026, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 19/08/2026, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 20/08/2026, **NÃO CONSTA** no banco nacional de devedores trabalhistas em face do executado. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 363.214,15 (trezentos e sessenta e três mil, duzentos e quatorze reais e quinze centavos) em junho de 2026.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

AVALIAÇÃO: **R\$ 39.644.922,18 (trinta e nove milhões, seiscentos e quarenta e quatro mil, novecentos e vinte e dois reais e dezoito centavos)** em agosto/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DATAS: **1º LEILÃO em 19/10/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 22/10/2026;** correspondente à avaliação atualizada. Caso

não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 12/11/2026 a partir das 14:00 horas, correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

**PORTAL:
LEILOEIRO:**

SUBLIME LEILÕES, site www.sublimeleiloes.com.br.
LIDIANICY XAVIER DE LIMA ALVES - JUCESP 1274.

CADASTRO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos:

I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for;

II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS:

A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (art. 7º, § 4º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo extrajudicial ou desistência do leilão, antes do início do certame, serão devidos pela parte devedora os custos de edital e demais despesas de divulgação, desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Ocorrendo o acordo ou a desistência após o início do leilão, além dos referidos custos, será devido o percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou, em caso de desistência, sobre o valor atualizado do débito, conforme determinado pelo MM. Juízo. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles".

PARCELAMENTO:

1ª Praça: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

2ª Praça: até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação, conforme entendimento jurisprudencial (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22704761120248260000 Ribeirão Preto, Relator.: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 16/09/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2024). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES:

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

- i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.
- ii) Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (art. 21 da Resolução 236/2016 CNJ).
- iii) Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (art. 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

São Paulo, 21 de agosto de 2026.

JOÃO PAULO SBAGIA DE CARVALHO

Juiz de Direito