

**EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA**  
**1ª VARA DO FORO DE PIRACAIA**

Edital de 1ª e 2ª Praça do imóvel abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** do requerido **GLAUCO VINICIUS FERREIRA GODOY** (CPF: 271.575.428-03), Terceiro Interessado Coproprietário **GLAUCIA MARIA FERREIRA GODOY MENDES OU GLAUCIA MARIA FERREIRA GODOY** (CPF: 288.961.698-36) e seu cônjuge **RODRIGO TEIXEIRA MENDES** (CPF: 284.049.668-26), **WILSON LUIZ GODOY** (CPF: 292.595.258-53), credor tributário **PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA** (CNPJ: 45.279.627/0001-61), extraído dos autos do AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – VALOR DA EXECUÇÃO / CÁLCULO / ATUALIZAÇÃO, promovida por **HENRIQUE CARLOS RICARDO SCHILDBERG** (CPF: 279.303.788-53). Processo nº **1001335-55.2017.8.26.0450**.

O **DR. CLÉVERSON DE ARAUJO**, Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro de Piracaia/SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do Código de Processo Civil, regulamentado pelos Provimento CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguinte das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **Renata Franklin Simões - JUCESP nº 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma **FRANKLIN LEILÕES** [www.franklinleiloes.com.br](http://www.franklinleiloes.com.br), em **1ª Praça com início no dia 03/08/2026 às 11:00 horas e com término no dia 06/08/2026 às 11:00 horas**, entregando-o quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 06/08/2026 às 11:01 horas e com término no dia 01/09/2026 às 11:00 horas**, caso não haja licitantes na 1ª Praça, será aceito lance **80%** conforme o art. 885 do NCPC. (O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, e as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante).

**BEM: TERRENO COM ÁREA TOTAL DE 540M<sup>2</sup> COMPOSTA PELAS DUAS MATRÍCULAS A SEGUIR DESCRITAS: MATRÍCULA 1.915 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PIRACAIA / SP – IMÓVEL: LOTE DE TERRENO PARA EDIFICAÇÃO**, sem quaisquer benfeitorias sob nº 4 da quadra 3, atualmente quadra “C” do loteamento denominado Jardim Alvorada, anteriormente “Vila Valabonso”, dentro do perímetro urbano desta cidade, localizado a Trav. Benjamim Constant., esquina da rua 11 desta cidade, medindo 12,5m. para rua 10, 16,3m. em curva para a rua 11, 8,00m. fazendo divisa com o lote nº 2 da quadra 3 e 25,00m. fazendo divisa com o lote nº 3 da mesma quadra, com a área superficial de 393,00m<sup>2</sup>. Consta na Av.04 – No terreno retro descrito nesta matrícula, foi construída uma casa residencial com a área de 153,50m<sup>2</sup>. Cadastrado junto a Prefeitura Municipal de São Paulo sob Contribuinte nº 25.43.116.004.00.000. **MATRÍCULA 3.604 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PIRACAIA / SP – UMA FAIXA DE TERRENO DE FORMATO IRREGULAR**, inaproveitável para o município, reservada a interligação das ruas Benjamin Constant. E Av. Dr. Joaquim Afonso Ferreira, medindo 22,00m., do lado direito, confrontando com a área pública e uso comum, 30,00m. do lado esquerdo confrontando com o imóvel de propriedade do Sr. Wilson Luiz Godoy, 13,00m. confrontando com a rua Benjamim Constant., perfazendo um total de 147,00m<sup>2</sup>, do jardim Alvorada, desta cidade. Cadastrado junto a Prefeitura Municipal de São Paulo sob Contribuinte nº 25.43.116.004.00.000. **Termo de Penhora:** Formalizado em 22/07/2019 e 01/09/2022 fls. 231/232 e 376/ 377. **Avaliação:** R\$ 1.085.400,00 em novembro/2020, homologada por decisão (fls. 487). **IPTU/2025:** R\$ 7.095,53. **Ocupação:** O imóvel encontra ocupado. **Conforme o Laudo de Avaliação:** A área de terreno constante nas matrículas, somadas, representa 540,00m<sup>2</sup>, sendo que na realidade o imóvel na posse do requerido é de aproximadamente 1.198,00m<sup>2</sup>, com área construída 515,53,00m<sup>2</sup>. No terreno acima descrito possui edificação residencial, edícula e paisagismo, a edificação é composta de 2 pavimentos, o pavimento superior é composto pelos seguintes cômodos, sala, varanda frontal (da sala), cozinha, entrada de serviço, dormitório, banheiro social, escritório, hall da suíte, suíte, banheiro, varanda lateral e fundo, edícula é composta pelos seguintes

cômodos , lavanderia, casa de hospede, cozinha, dormitório, quarto de despejo, conjunto – banho e sauna, sala, sauna, sanitário da sauna, copa, hall, sanitário, paisagismo com área gourmet, piscina.

**Localização:** Rua Aracy Marcondes Guimarães 131, Jardim Alvorada – Piracaia/SP.

**ÔNUS:** Consta na referida matrícula 1.915 do CRI de Piracaia conforme **Av.13** – INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda do processo: 1500463-80.2017.8.26.0450. **Av.14** – PENHORA EXEQUENDA. **Av.17** – PENHORA, oriunda do processo: 0005472-42.2017.8.26.0048. **Av.19** – PENHORA, oriunda do processo: 3001505-32.2013.8.26.0450. **Av.20** – INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda do processo: 0012126-52.2016.5.15.0140, e na matrícula 3.604 do CRI de Piracaia conforme **Av.14** – INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda do processo: 1500463-80.2017.8.26.0450. **Av.16** – PENHORA EXEQUENDA. **Av.17** – PENHORA, oriunda do processo: 1001755-89.2019.8.26.0450. **Av.19** – PENHORA, oriunda do processo: 1041931-12.2019.8.26.0224. Penhora no rosto dos autos, processo: 0000204-52.2023.8.26.0450. Consta junto a Prefeitura Municipal débitos de IPTU no importe de R\$ 182.586,59 para junho/2026. O valor atualizado desta ação no importe de R\$ 297.465,33 em outubro/2025, fls. 1028-1029. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

**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 a alienação judicial eletrônica.**

**DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM:** No primeiro pregão o valor mínimo para a venda do bem será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente a **R\$ 1.507.799,00** (maio/2026). No segundo pregão, o valor mínimo para a venda da meação do imóvel corresponderá a **80%** do valor da avaliação judicial atualizada correspondente a **R\$ 1.206.239,00** (maio/2026).

**COPROPRIETÁRIOS E DIREITO DE PREFERÊNCIA** – De acordo com a decisão de fls. 1018- 1021 e conforme art. 843 – Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente a cota parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. **Observação:** O coproprietário que tiver interesse em exercer seu direito de preferência deverá se cadastrar no site como qualquer outro participante e enviar seu lance pelo sistema, devendo também formalizar sua intenção de participação através do e-mail [juridico@franklinleiloes.com.br](mailto:juridico@franklinleiloes.com.br), para que seja corretamente identificado no sistema como coproprietário.

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, averbação de construção, desmembramento de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de natureza “propter rem”, condomínio, IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber.

**AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS:** O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando a: Débitos tributários, taxas e contribuições, encargos condominiais, outros débitos ou ônus de qualquer natureza vinculados ao bem imóvel. A arrematação do imóvel é realizada livre e desembaraçada de quaisquer débitos ou ônus pretéritos, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 STJ, Recursos repetitivos (REsp 1.914.902, REsp 1.944.757 e REsp 1.961.835).

**DA ARREMATACÃO:** O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de tornada sem efeito a arrematação e, nesse caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente art. 892, § 1º CPC, deverá ainda o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado. **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até **06** parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeito a apreciação da M.M Juíza da causa, ficando desde já consignado que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultuoso. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do NCPC). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos.

**ATRASO DAS PARCELAS:** No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vencidas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

**LANCES:** O sistema da FRANKLIN LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for recebido um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais recebidos, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**BAIXAS REGISTRAS:** Finalizada a arrematação, a pedido do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

**COMISSÃO:** A comissão devida à leiloeira será de **5%** (cinco por cento) sobre o lance vencedor, comissão não incluída no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da

causa, e, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO:** Se o executado, após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe, pagar a dívida ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de 5% sobre o valor do acordo firmado, e, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)(s) executado(a)(s), suportá-lo integralmente. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme art. 267 § 4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça e nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, parágrafos §3º e §7º.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a Vara onde tramita a ação, ou no escritório do gestor, localizado na Rua Paracatu nº 309 sala 101 – São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3562-6726 e/ou pelo e-mail: [contato@franklinleiloes.com.br](mailto:contato@franklinleiloes.com.br).

Ficam os **EXECUTADOS, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

**DR. CLÉVERSON DE ARAUJO**

Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro de Piracaia /SP