

5ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 0001849-90.2025.8.26.0564

Autora: Leila de Moura, RG 22.485.963-8 SSP/SP, CPF 267.096.418-48

Réu: Paulo Roberto Pedroso Miguel, RG 21.900.735, CPF 131.253.008-19

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 14/12/2026 às 16h e encerramento em 17/12/2026 às 16h

2º pregão: início em 17/12/2026 às 16h e encerramento em 16/02/2027 às 16h

Bem leiloado (descrição de acordo com o laudo pericial constante do evento 49 dos autos):

Direitos das partes em relação ao imóvel situado na Rua Expedito Venceslau Silva, nº 263, Parque das Graças, São Bernardo do Campo/SP, inscrito sob o nº 534.108.088.000 no cadastro imobiliário municipal, corresponde ao lote nº 88 da quadra nº 10, possuindo área de terreno de 125,75 m² e área construída cadastrada de 65,00 m².

Endereço: Rua Expedito Venceslau da Silva, 263, Alvarenga, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09856-460.

Obs: de acordo com o laudo pericial constante do evento 49 dos autos, o imóvel consiste em edificação de uso predominantemente residencial, implantada em terreno urbano com área aproximada de 125,75m², apresentando topografia em declive acentuado, circunstância que influenciou diretamente a forma de ocupação e implantação das benfeitorias existentes, desenvolvidas em níveis distintos, com acesso por escadaria

lateral descendente a partir do alinhamento da via pública; no terreno existem a edificação principal e a construção acessória situada nos fundos do lote (edícula), totalizando área construída aproximada de 100m²; a edificação principal localiza-se em nível inferior ao da rua, sendo acessada por corredor lateral e escada, dividido em: sala de estar, sala de jantar integrada, cozinha, 2 dormitórios e 1 banheiro; na área externa há um corredor lateral de circulação e quintal de pequenas dimensões, além de estruturas parcialmente descobertas e áreas com acabamento incompleto, apresentando trechos sem revestimento, reboco aparente e alvenaria exposta; nos fundos do imóvel há uma edícula residencial, de padrão construtivo inferior, composta: no pavimento inferior - por cozinha, sala, área de serviço e 1 banheiro, e no pavimento superior - 2 dormitórios e 1 banheiro, acessados por escada interna; o imóvel está inserido em área de proteção aos mananciais hídricos da represa Billings, nos termos da legislação municipal e estadual aplicável; consta, anotação cadastral classificando a situação do imóvel como “clandestino”; a região é predominantemente residencial, caracterizada por padrão construtivo simples, elevado adensamento habitacional e predominância de edificações unifamiliares geminadas, justapostas ou autoconstruídas, implantadas em lotes urbanos de pequenas dimensões; trata-se de núcleo urbano consolidado, composto majoritariamente por moradias permanentes voltadas à população de média-baixa renda, apresentando heterogeneidade construtiva e ocupação intensiva do solo; o sistema viário local é composto, em sua maior parte, por ruas estreitas, com ocupação consolidada e circulação predominantemente residencial, sendo atendida por vias de bairro conectadas à Estrada dos Alvarengas, importante eixo estrutural da região, responsável pela articulação do Bairro dos Alvarenga com outras áreas do Município de São Bernardo do Campo, verificando-se relativa proximidade a equipamentos públicos, comércio de conveniência e serviços de bairro; é servido por infraestrutura urbana básica, incluindo abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica, transporte coletivo por ônibus, telefonia e serviços de internet, além da presença de pequenos mercados, estabelecimentos comerciais de conveniência, equipamentos educacionais e serviços destinados ao atendimento das necessidades cotidianas da população local.

Avaliação: R\$ 294.000,00 (maio/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **65% (sessenta e cinco por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Observações:

a) o imóvel não possui matrícula individualizada perante os oficiais de registro de imóveis de São Bernardo do Campo/SP;

b) de acordo com informação obtida em 01/10/2026 perante o site da Prefeitura de São Bernardo do Campo, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 267.096.418-48 (CPF 534.108.088.000) no valor de R\$ 9.620,97;

c) a fls. 27 e 28 dos autos principais (processo nº 1038753-63.2023.8.26.0564) consta instrumento particular de compra e venda relacionado ao imóvel (datado de 25/05/1996), figurando como cessionários Leila de Moura e Paulo Roberto Pedroso Miguel, e como cedentes Wanderley Gonçalves Dos Santos, casado em comunhão parcial de bens com Nubia Maria De Mora;

d) o imóvel está inserido em área de proteção aos mananciais hídricos da represa Billings, nos termos da legislação municipal e estadual aplicável; consta, anotação cadastral classificando a situação do imóvel como “clandestino”; o imóvel apresenta-se em estado precário de conservação, necessitando de reforma e adaptações.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance.

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar os depósitos judiciais – em guias separadas - do lance e da comissão da leiloeira, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se a exequente arrematar o bem e for a única credora, não estará obrigada a exhibir o preço, mas, se o valor do bem 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, parágrafo 1º do CPC). Deverá também a credora pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelo executado.

O bem será vendido em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do(a) arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024):

“(...) XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.(...)”

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: “Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, §10, do CPC, a comissão da leiloeira será a esta devida.

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

São Bernardo do Campo, 22 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Carlo Mazza Britto Melfi
Juiz de Direito