

7ª 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 1007079-72.2020.8.26.0564

Autora: Jaqueline Jordão Marques, RG 52.032.828-0 SSP/SP, CPF 781.084.545-49

Rés: Iandra Ferrarezi, RG 30.971.326-2 SSP/SP, CPF 276.932.488-89; Cândida Valsele Ferrarezi, RG 4.331.674-8SSP/SP, CPF 276.846.788-09

Terceiros/interessados: Espólio de Álvaro Sebastião Ferrarezi, na pessoa da inventariante Cândida Valsele Ferrarezi, RG 4.331.674-8SSP/SP, CPF 276.846.788-09 (inventário nº 0019697-81.2011.8.26.0564 - 3ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de São Bernardo do Campo/SP); Evandro Ferrarezi, CPF 124.686.768-07; Álvaro Ferrarezi, CPF 180.328.848-58

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 16/11/2026 às 16h e encerramento em 19/11/2026 às 16h

2º pregão: início em 19/11/2026 às 16h e encerramento em 15/12/2026 às 16h

Bem leiloado:

Prédio residencial sob nº 265, e da Gleba III, localizado à Rua Um, no Conjunto Residencial Vila Rica, medindo: - 8,5m de frente para a referida Rua, tendo a mesma medida nos fundos; 15m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando uma área de 127,50m², confrontando pela frente com a Rua Um, nos fundos com Alberto Fichtner ou sucessores; do lado direito com a casa nº 273; e do lado esquerdo com a casa nº 255, todos de propriedade de Almeida Prado Clemente S/A. Construções e Comércio, e integrantes da mesma gleba.

Contribuinte 031.118.009.000. Matrícula 29.614 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 478-511 dos autos: trata-se de um imóvel de característica residencial, com área construída de 111,16 m², situado em local dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação com guias e sarjeta, transporte coletivo e serviço de coleta de lixo; a região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência médico hospitalar e policiamento regular; a vistoria interna não foi possível, pois não havia ninguém residindo no imóvel conforme informações colhidas na vizinhança.

Endereço: Rua Thomás Antônio Gonzaga, 265, Assunção, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09850-210.

Avaliação da totalidade do imóvel: R\$ 571.000,00 (novembro/2024).

Situação do imóvel: desocupado (de acordo com informação constante a fls. 488 do laudo pericial).

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 aos seguintes percentuais:

- em relação à fração de 50% (cinquenta por cento) de propriedade da ré/executada Cândida Valsele Ferrarezi - lance mínimo: 60% (cinquenta por cento), 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), bem como com a decisão constante do Evento 308 dos autos;

- em relação à fração de 50% (cinquenta por cento) do imóvel pertinente aos demais coproprietários: lance mínimo: 100% (cem por cento - art. 894, §1º, c/c art. 843, §§ 1º e 2º do CPC), atualizado pela tabela prática do TJSP, em conformidade com a decisão constante do Evento 332 dos autos.

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) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- figuram como proprietários do imóvel, Cândida Valsele Ferrarezi e Álvaro Sebastião Ferrarezi;

- Av.7: penhora oriunda dos presentes autos.

b) de acordo com informação obtida em 08/10/2026 perante o site da Prefeitura de São Bernardo do Campo, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob nº 031.118.009.000 (CPF 27684678809) no valor de R\$ 4.368,96.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado 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 o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido 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 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 decisão constante do Evento 308 dos autos:

“(...) 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 (...)”.

De acordo com a decisão constante do Evento 332 dos autos:

“(...) Considerando que se trata de imóvel residencial indivisível e que a alienação isolada da fração ideal não se mostrou exitosa, mostra-se cabível a alienação judicial da integralidade do bem, nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil.

Ressalte-se, contudo, que a presente autorização não implica ampliação da penhora, que permanece limitada à fração ideal de 50% pertencente à parte executada. A alienação da integralidade do imóvel decorre exclusivamente de sua indivisibilidade, devendo ser resguardados os direitos do coproprietário estranho à execução.

Assim, defiro a alienação judicial da integralidade do imóvel, observadas as disposições do art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC, especialmente quanto à preservação da quota-parte pertencente ao coproprietário estranho à execução e ao respectivo direito de preferência.

(...) Deverá ser apresentado novo edital, contemplando a alienação da integralidade do bem e consignando expressamente a existência da

copropriedade, a limitação da penhora à fração ideal de 50% pertencente à parte executada e a necessidade de observância das disposições do art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC, inclusive quanto à preservação da quota-parte do coproprietário estranho à execução.(...)”.

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.”

Se a executada for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ela encontrada 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, 08 de outubro de 2026.

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

Fernando De Oliveira Domingues Ladeira / Isabelle Ibrahim Brito
Juiz de Direito / Juíza de Direito