

3ª Vara Cível da Comarca de Birigui/SP

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

Processo nº 1002696-28.2018.8.26.0077

Autor: Rosalino Rodrigues, RG 19.999.866-8 SSP/SP, CPF 023.524.918-19

Réus: Marcelo da Silva Rodrigues, RG 33.511.827-6 SSP/SP, CPF 218.847.438-46;
Aline da Silva Rodrigues Teixeira, RG 47.903.110-1 SSP/SP, CPF 232.751.778-85

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 03/08/2026 às 16h e encerramento em 06/08/2026 às 16h

2º pregão: início em 06/08/2026 às 16h e encerramento em 31/08/2026 às 16h

Bem leiloado:

Um lote de terreno, sem benfeitorias, sob o nº “11”, da quadra B-6, situado com frente para o lado ímpar da rua “H”, distante 87,15m da esquina com a Rua Tiradentes, no loteamento denominado Monte Líbano, anexo a esta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com a área de 250m², medindo 10,25m de frente, onde confronta com a rua “H”, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 24,39m, confrontando com o lote nº 12, pelo lado esquerdo mede 24,39m, confrontando com o lote nº 10, e nos fundos mede 10,25m, confrontando com o lote nº 32, todos da mesma quadra. Cadastro Municipal 01.09.112.0032. Matrícula 29.462 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Birigui/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 312-323 e fls. 387-393, sobre o terreno encontra-se construída frontalmente uma edificação com característica residencial tipo sobrado em dois pisos, assim descrita - residência construção em alvenaria com área total de 294m², sendo a construção original com 247,60m² com posterior ampliação frontal e aos fundos com 46,40m², com: (i) piso térreo - garagem para 2 carros com varanda anexa frontalmente, sala em dois

ambientes, sala isolada anexa, lavabo, cozinha e copa juntas, área de serviços e varanda aos fundos com ambiente de lazer e churrasqueira com depósito e banheiro; (ii) piso superior - acesso por escada, com 3 dormitórios tipo suíte (quarto e banheiro) e uma sala anexa, varanda frontal e parte da varanda de fundos; piso cerâmico no térreo e carpete de madeira no piso superior; edificação com idade estimada entre 10 e 20 anos, construída em padrão simples, com situação geral podendo ser considerada regular, com necessidade de vários reparos visando conservação e manutenção, em específico na pintura em geral que aponta vários pontos de umidade e esfrelamento e término do acabamento na Varanda aos fundos onde parte das paredes está no reboco apenas; valor médio da locação: R\$ 832,00.

Endereço: Rua Alcides Fernandes, 395, Residencial Monte Líbano, Birigui/SP, CEP 16202-115.

Avaliação: R\$ 381.000,00 (junho/2021), que atualizado de acordo com a tabela prática do TJSP (junho/2026) corresponde a R\$ 503.185,81, e que será novamente atualizado nas datas dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado pelo condômino/autor.

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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática 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).

Observação:

a) a construção não consta averbada na matrícula do imóvel;

b) de acordo com informação obtida em 10/06/2026 perante o site da Prefeitura de Birigui, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 01.09.112.0032 (Id físico 28562) no valor de R\$ 986,44.

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 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 (artigo 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o exequente 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 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 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): “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 remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Se, por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital (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

Birigui, 10 de junho de 2026.

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

Cassia de Abreu
Juíza de Direito