

## **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](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo nº 0007244-34.2023.8.26.0564

Autora: Idalina Maria de Jesus Neta, RG 52.139.016-3 SSP/SP, CPF 337.591.618-39

Réu: Admilson da Silva Moreira, RG 32.416.604-7 SSP/SP, CPF 271.622.928-79

Terceiro/interessado: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU, CNPJ 47.865.597/0001-09

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 23/06/2026 às 16h e encerramento em 26/06/2026 às 16h

2º pregão: início em 26/06/2026 às 16h e encerramento em 22/07/2026 às 16h

### **Bem leilado:**

Direitos das partes em relação ao seguinte imóvel: Unidade autônoma, consistente do apartamento n. 33, localizado no 3º pavimento do Bloco O, integrante do "Conjunto Habitacional São Bernardo do Campo D (Quadra A, Lote 1)", localizado na Rua João Antônio Butrico, com acesso comum aos blocos através dos ns. 55, 105, 165, 215, 265, 315, 365, 415, 455 e 515, contendo a área privativa de 45,800 metros quadrados e área comum de 5,88835 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 51,68835 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal do todo no terreno igual a 0,29900% ou 99,54321 metros quadrados, confrontando, considerando observador no corredor, olhando para a porta de entrada dos apartamentos pela frente com área construída de uso comum e com a área livre de uso comum do condomínio, do lado direito com o apartamento de final "4", do lado esquerdo com o apartamento de final "2", e aos fundos com a área livre de uso comum do condomínio. O "Conjunto Habitacional São Bernardo do Campo D (Quadra A, Lote 1)", possui 222 vagas para automóveis, utilizadas exclusivamente

pelos condôminos por ordem de chegada, num total de 222 (duzentos e vinte e dois) lugares para estacionar carros de passeio, tamanho médio brasileiro, estão localizadas no pátio do Condomínio, na área de uso comum descoberta. Estão numeradas na planta apenas para efeito de localização e não são determinadas, estão dispostas em bolsões de estacionamento. As vagas têm largura de 2,20 metros e comprimento de 4,50 metros, inscrição municipal n. 532.100.028.235. Matrícula 83.465 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

**Endereço:** Rua João Antônio Butrico, números 55, 105 e 165, apartamento 33, Bairro dos Casa, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09852-100

**Avaliação:** R\$ 138.524,00 (abril/2023 – data da sentença), que será atualizado nas datas dos pregões de acordo com o IPCA (conforme decisão a fls. 53 dos autos).

**Situação do imóvel:** ocupado (locado).

**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](http://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), 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) de acordo com informação obtida em 26/09/2023 perante o site da Prefeitura de São Bernardo do Campo, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 532.100.028.235 no valor de R\$ 1.161,90

b) débito/CDHU de acordo com informação (datada de 23/03/2026) prestada pela CDHU a fls. 205 dos autos, o imóvel possui débito no valor de R\$ 321,05;

**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 a fls. 199 dos autos: “(...) Considerando o tema 1134 do STJ, verbis: "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" deverá constar do edital que o arrematante não responderá pelos débitos anteriores à arrematação (..)”.

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 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](http://www.vivaleiloes.com.br)) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

São Bernardo do Campo, 07 de maio de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Fernando de Oliveira Domingues Ladeira**  
Juiz de Direito