

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 0038675-77.2009.8.26.0564

Autor: Roberto Riquelme Torres, CPF 195.233.158-70, representado por Rogélio Riquelme Torres, CPF 034.020.508-38

Réus: Ademar Moreira Caserta, RG 16.908.959-9 SSP/SP, CPF 069.064.758-19; Carmem Barreira Peña, RG 13.288.473 SSP/SP, CPF 063.852.598.54

Terceiro/interessado: João Victor Peña Caserta, RG 38.962.206-0, CPF 444.666.488-32

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 28/09/2026 às 16h e encerramento em 01/10/2026 às 16h

2º pregão: início em 01/10/2026 às 16h e encerramento em 23/10/2026 às 16h

Bem leilado:

Uma área de terras, constituída pelo terreno nº 04, que mede 6m de frente para a Rua Vicente Galafassi (antiga Rua H – conforme Av.2), tendo a mesma largura nos fundos, onde confronta com a Faixa de Transmissão da Light, da frente aos fundos, de ambos os lados mede 23m, encerrando a área de 138m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com terreno nº 05, pelo lado esquerdo com o terreno nº 3; Em dito terreno será construída a casa nº 370 da Rua Vicente Galafassi (antiga Rua H), que terá a área construída de 129,87m², sendo 54,12m² no pavimento térreo, 59,85m², no superior e 15,90m² de edícula; no Conjunto Residencial Andréa, Jardim Wallace Simonsen, Bairro de Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo/SP. No imóvel foi construído um prédio residencial sob nº 370 da Rua Vicente Galafassi (conforme Av.3). Cadastro municipal 033.042.025.000. Matrícula 3.427 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial (fls. 751-817 dos autos), sobre o terreno existe uma edificação tipo sobrado; o nível térreo possui: garagem coberta para 2 veículos, corredor lateral coberto (parte por laje, parte por policarbonato), sala de estar, depósito sob escada, sala de jantar, lavabo, escada de acesso ao nível superior, cozinha, quintal coberto, churrasqueira e edícula com dependência de empregada, banheiro e

área de serviço; o nível superior possui: 3 dormitórios, sendo 2 com suíte; área total edificada: 183,35m²; a região é servida de toda a infraestrutura e melhoramento públicos, com a existência de pontos de serviços e de comércio diversificado.

Endereço: Rua Vicente Galafassi, 370, Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09770-480.

Avaliação: R\$ 640.160,00 (julho/2017), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: desocupado (de acordo com certidão a fls. 1035 dos autos, datada de 26/11/2025).

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 **50% (cinquenta 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).

Observações:

a) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: Av.19 – averbação da ineficácia da transmissão registrada no R.16 e R.17 em razão da decretação de fraude à execução, tão somente para o exequente Roberto Riquelme Torres; averbação da penhora exequenda;

b) de acordo com informação prestada pela Prefeitura de São Bernardo do Campo a fls. 1081/1086 dos autos, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 033.042.025.000 no valor de R\$ 3.454,59 (extrato datado de 24/07/2026);

c) de acordo com nota apontada no laudo pericial especificamente a fls. 775, item 2: “consta como área regularizada perante a prefeitura: 157,50m2.”

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 exibir 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. 852/854 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (...).”

De acordo com a decisão a fls. 1087 dos autos: “(...) Caso haja resultado positivo no leilão e sejam depositados valores pelo arrematante, determino a reserva de quantia suficiente à garantia do crédito tributário municipal, até o limite do débito atualizado indicado nos autos, observada a preferência do crédito tributário. Ressalte-se que a reserva ora

determinada ficará condicionada à efetiva existência de valores depositados em decorrência do leilão e não impede a atualização do crédito tributário, inclusive quanto a novos lançamentos eventualmente constituídos no curso do processo.(...)”.

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 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) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

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

São Bernardo do Campo, 17 de agosto de 2026.

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

Fernando de Oliveira Domingues Ladeira
Juiz de Direito