

5ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do(a) (s) executado(a) (s) **VALDEVINA FRANCISCA DE OLIVEIRA E ANTONIO IREUDO DE ASSIS**; do coproprietário de bem indivisível **TEREZA NAVARRO DE ASSIS**.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) Adriana Bertoni Holmo Figueira da 5ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos de Execução de Título Extrajudicial - Direitos e Títulos de Crédito ajuizado por Sergio Narciso de Azevedo contra Valdevina Francisca de Oliveira e Antonio Ireudo de Assis - Processo nº **0022608-53.1998.8.26.0554** (Nº de Ordem 1913/1998) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO(S) BEM(NS) - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra(m). A descrição detalhada e as fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no portal **RMoyés Leilões** (www.rmoyses.com.br).

DA VISITAÇÃO - Cabe ao interessado a responsabilidade de examinar o(s) bem(ns) antes da arrematação. A realização da visita está sujeita à autorização prévia, disponibilidade de agenda e cumprimento das normas de segurança do local, e em alguns casos, por circunstâncias alheias à organização do leilão, a visitação poderá não ser possível. Para tanto, o interessado deve estar cadastrado na plataforma **RMoyés Leilões** e informar os dados do lote e de eventuais acompanhantes, enviando sua solicitação ao e-mail visitacao@rmoyses.com.br.

DO LEILÃO - O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal **WWW.RMOYSES.COM.BR** e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Renato Schlobach Moysés, matriculado na JUCESP sob o nº 654.

DATAS E HORÁRIOS - O 1º pregão terá início em **25/05/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **27/05/2026**, às **14:00** horas. Caso não haja lance no 1º pregão, o leilão seguir-se-á sem interrupção até às **14:00** horas do dia **17/06/2026** - 2º pregão.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) - No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) será equivalente a **85% (oitenta e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada, tendo em vista que apenas **a quota-parte pertencente ao(s) executado(s)** poderá ser arrematada por valor não inferior a 70% (setenta por cento) da avaliação atualizada. Resguardando assim, o valor das frações do bem, pertencentes a coproprietário(s) e/ou cônjuge(s) não envolvidos na execução, conforme artigo 843 do Código de Processo Civil.

DOS LANCES - Os lances deverão ser ofertados diretamente no portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**. Não serão aceitos lances por outros meios, como: e-mail, telefone ou whatsapp.

DA PROPOSTA DE PAGAMENTO EM PRESTAÇÕES - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta, durante a realização do leilão, **diretamente no portal RMoyés Leilões**, através do botão '**Enviar Proposta Parcelada**' localizado abaixo do botão 'enviar lance', atendendo todos os requisitos do Artigo 895 do Código de Processo Civil, ou seja: **(I)** Oferta de pagamento à vista de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance; **(II)** Saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea e/ou por hipoteca do próprio bem, se imóvel; **(III)** Indexador de correção monetária aplicável ao saldo devedor; **(IV)** O valor correspondente a 5% (cinco por cento) da proposta, a título de comissão, a ser paga ao leiloeiro.

A apresentação de **proposta não suspende o leilão**, e o pagamento do **lance à vista sempre prevalecerá** sobre o parcelado, **não cabendo disputa entre propostas e lances**, sendo certo que

as propostas serão encaminhadas para apreciação do Magistrado **após o encerramento do leilão**, sempre, e somente quando, não houver lance para pagamento à vista. **A proposta parcelada pode ser indeferida**, a critério exclusivo do Magistrado, mesmo que tempestiva e/ou cumpridos todos os requisitos previstos em lei.

Uma vez homologada a proposta pelo Magistrado, o arrematante será intimado a providenciar o pagamento do sinal no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar da notificação, a ser paga através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, disponível na seção 'Minha Conta' do Portal RMoysés Leilões, sob pena de se desfazer a arrematação, **vencendo a primeira parcela 30 (trinta) dias após o pagamento do sinal**, independente da expedição da Carta de Arrematação.

Caberá ao arrematante que optar pela proposta parcelada, apresentar mensal e diretamente nos autos do processo, os comprovantes de pagamento das parcelas, acompanhado dos cálculos de correção monetária aplicados. Eventual atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, §4º do CPC).

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do **whatsapp (55 11 96854-0866)**, telefone (0 xx 11 4950-9660) ou e-mail (cac@rmoyses.com.br).

DOS DÉBITOS - Os débitos **fiscais e tributários** incidentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s) sub-rogarão no preço da arrematação (**art. 130, § único do CTN**), ficando o arrematante responsável **apenas pelo pagamento dos débitos de outra natureza**, ainda que relativos a períodos anteriores à data da arrematação.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não está inclusa no valor do lance.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do pregão, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do pregão, através da **Conta sbXPAY**, utilizando (i) saldo disponível na conta ou (ii) Pix QR Code, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência conforme disponível na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site.

O Portal RMoysés Leilões disponibiliza ao usuário acesso a uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva, a conta sbXPAY deve ser utilizada exclusivamente para pagamentos de bens ou serviços devidos pela arrematação dos bens na **ITF-sbX**. A Conta sbXPAY é emitida e gerenciada pela Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., CNPJ nº 35.084.163/0001-84, devidamente autorizada pelo Banco Central.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e **poderá aprovar a venda do(s) bem(ns) para o segundo colocado**, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil, e da perda da caução ofertada, se o caso.

A **ausência de pagamento da comissão**, seja por arrependimento ou desistência por razões não previstas em lei, autoriza o leiloeiro oficial a **cobrar o valor devido**, nos termos do artigo 39 do Decreto 21.981/32. Para tanto, o leiloeiro poderá emitir título de crédito e encaminhá-lo para protesto e execução, além de incluir o arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, **participará do leilão em igualdade de condições** com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail intimacao@rmoyses.com.br até a data do encerramento do leilão, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário do bem, o cônjuge ou companheiro(a), os descendentes e os ascendentes do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e **poderão exercer o seu direito diretamente no Portal RMoyses Leilões**, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

Embora o(s) executado(s) seja(m) proprietário(s) apenas de **parte ideal do bem**, em se tratando de penhora de bem indivisível, o mesmo será levado a hasta pública em sua integralidade (Art. 843, §1º e §2º, CPC), reservado ao(s) coproprietário(s) e/ou cônjuge(s) alheios à execução, a preferência na arrematação.

O detentor do direito, **no momento da habilitação** no Portal **RMoyses Leilões** deverá se identificar como "**desejo exercer meu Direito de Preferência**", anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

ACORDO OU REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, conforme Art. 267, §4º da Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será devida pelo executado.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação prevista no §1º, ou ocorrendo a desistência pelo arrematante prevista §5º, ambos do artigo 903 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente **após a comprovação do pagamento** do lote e comissão, e será assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo juiz.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo "OUTORGA DE PODERES", exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo "OUTORGA DE PODERES" o usuário poderá clicar no campo "ACEITE" destas condições. Se pessoa jurídica, deverá adicionalmente encaminhar ao Leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria (para comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica).

DA TRANSFERÊNCIA DO(S) BEM(NS) – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva 'Carta de Arrematação ou Mando de Entrega do Bem' e então apresentá-la aos órgãos competentes correspondentes, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro e transferência. No caso de imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, será de responsabilidade do comprador efetuar o pagamento de taxa de aforamento, obter autorização para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s) correspondentes.

A carta de arrematação e/ou mandado de entrega do bem será(ão) expedido(s) pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do

CPC, devendo o arrematante recolher as custas para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC. Em caso de arrematação de imóveis, deverá ainda comprovar o pagamento do ITBI.

Caso o arrematante opte pelo recolhimento do ITBI somente no momento da expedição da Carta de Arrematação, vale ressaltar, que tal recolhimento poderá estar sujeito a multa após decorridos os prazos determinados pelas Prefeituras Municipais.

É importante esclarecer que **não existe prazo** estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a imissão na posse ocorrerá apenas após esse ato.

Para o cancelamento das constrições anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, **deverá o arrematante requerer** a expedição do(s) ofício(s) diretamente aos respectivos juízos que originaram as constrições.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335 do Código Penal e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no Portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)

Lote 1 - Lote de 5.750 m², na R Dezenove, Billing's Park, Inscrição municipal 626.427.004, matrícula 12.932, 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

Descrição da Matrícula sob nº 12.932 do 2º CRI de São Bernardo do Campo/SP: IMÓVEL: O terreno sem benfeitorias, designado como sendo o Lote nº 4 da Quadra 31, localizado à Rua Dezenove, no "Billing's - Park", em Riacho Grande, medindo: 85,00 metros de frente para a citada Rua; 75,50 metros de largura nos fundos, onde divide com o lote 5; do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 77,60 metros e confina com o lote 3; no lado esquerdo mede 70,00 metros e confina com a viela 2; encerrando a área de 5.750,00 metros quadrados. Inscrição Municipal: 626.427.004. **R.04 Servidão de Passagem:** Os proprietários INSTITUÍRAM Servidão Perpétua e Irrevogável, sobre uma faixa de terreno, localizada no imóvel objeto desta matrícula, e refere-se especialmente à faixa de 94,50 metros de largura, que assim se descreve: "Começa no ponto nº 01, localizado na intersecção do limite direito da faixa da servidão da LT, e o rumo de divisa com as terras do Lote nº 05, da Quadra nº 31; deste ponto segue pelo referido rumo divisório, na extensão de 14,00 metros até o ponto nº 02, situado na intersecção com o rumo de divisa com as terras do lote nº 03, da mesma quadra; deflete à direita e segue pelo referido rumo divisório, na extensão de 77,6 metros até o ponto nº 03, situado na intersecção com a margem da rua 19; deflete à direita e segue margeando a mencionada rua, na extensão de 18,00 metros até o ponto nº 04 situado na intersecção com o limite direito da faixa da LT, deflete à direita e segue por este limite, confrontando com terras do próprio imóvel serviente, na extensão de 77,00 metros até o ponto nº 01, inicial desta descrição, encerrando a área de 1.146,00 metros quadrados; servidão essa, com o direito de acesso e passagem para a instalação, colocação, construção, conservação, ampliação e inspeção de torres, postes, cabos, eletrodutos, linhas telegráficas ou telefônicas, passagem de veículos e tudo o mais necessário, bem como o direito de remover, podar ou erradicar qualquer obstáculo que, dentro ou próximo à faixa, possa interromper, dificultar ou ameaçar a livre

transmissão de energia ou criar embaraços à execução dos serviços, da Furnas Centrais Elétricas S/A., em favor da FURNAS CENTRAIS ELÉTRICAS S/A.

Laudo de Avaliação, fls. 1021/1041: a) Em consulta ao geoportal do município de São Bernardo do Campo tem-se que o imóvel de inscrição imobiliária 626.427.004 localiza-se em local sem a devida implantação de acessos, o que impede a vistoria no local. Ainda, é possível identificar que o imóvel fica na região denominada Curucutu, e próximo à divisa com a região denominada Capivari. b) É possível identificar, ainda, que o lote está situado em terra indígena, denominada "Tenondé Porã". c) Além disso, observa-se que o imóvel situa-se no zoneamento ZMS - Zona de Manejo Sustentável. d) Em relação à servidão de passagem, registrada no R-4, é possível identificar a presença de cadastro de uma linha de transmissão nas proximidades, conforme destacado na Figura 4 e na Figura 5. O imóvel objeto não pode ser classificado como encravado, já que existe projeto de loteamento aprovado, muito embora este não possua acesso implantado. Como a avaliação realizada adotou como referência apenas imóveis que possuem acesso, faz-se necessária a apuração de um fator que indique a variação do valor do imóvel em razão de tal condicionante. Nesse sentido, a signatária localizou dois imóveis anunciados em leilão, próximos ao imóvel avaliando, sendo que um possui acesso e outro não (inclusive, situado na mesma rua projetada que o imóvel avaliando), conforme Anexo 2 do presente laudo. Assim, comparando tais dados obtém-se um fator de 14,33% em razão da ausência de acesso, conforme detalhamento da Tabela 6.

Ônus: Av.05 Penhora 50%: Parte ideal penhorada nestes autos.

Observação: O artigo 843,§ 2º, do CPC, faculta aos coproprietários o exercício do direito de preferência e a garantia de que o valor auferido pela hasta garanta "sua quota parte calculado sobre o valor da avaliação" (Decisão de fls. 1081/1082).

Débitos: R\$ 38.122,21, atualizados até 23/03/2026, conforme histórico financeiro apresentado pelo Município de São Bernardo do Campo/SP.

*Não consta nos autos informações sobre outros débitos pendentes sobre o imóvel, tampouco foi possível a pesquisa, competindo ao interessado a busca dos mesmos.

Valor da Avaliação em 24/10/2025: R\$ 50.350,00 (cinquenta mil, trezentos e cinquenta reais), que será devidamente atualizado, pela Tabela Prática para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais (INPC), do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na data do início do 1º Pregão.

Depositário: Antonio Ireldo de Assis.

Local do bem: Rua Dezenove no Billing's Park, São Bernardo do Campo/SP.

Sobre o(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s) não há Recursos pendentes de julgamento.

Santo André, 23 de março de 2026.

Eu, _____ conferi e subscrevi.

ADRIANA BERTONI HOLMO FIGUEIRA

Juiz(a) de Direito