

## **8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados e depositários **M. C. DA S. DE B.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 172.434.XXX-XX; **bem como sua mulher A. S. B.**, inscrita no CPF/MF sob o nº 155.297.XXX-XX; e **I. B. DA S.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 036.275.XXX-XX; e dos promitentes vendedores **M. D'A. F. S.**, inscrita no CPF/MF sob o nº 419.602.XXX-XX; **A. C. F. S.**, inscrita no CPF/MF sob o nº 281.090.XXX-XX; e **L. G. F. S.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 294.310.XXX-XX.

**O Dr. Gustavo Dall'Olio**, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **A. C. F. S.** em face de **M. C. DA S. DE B. e outro - Processo nº 1014502-15.2022.8.26.0564**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 20/02/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 23/02/2026 às 15:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 23/02/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 16/03/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** - Os débitos de ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial nos autos, que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

**RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS DA MATRÍCULA Nº 785 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO ROQUE/SP - IMÓVEL:** Um quinhão de terras, com área de 227.000,00 metros quadrados ou 22.700 hectares (metragem real), situado entre o Bairro do Tabão e o de Ponte Lavrada, neste Município e Comarca, com as seguintes confrontações: tem início no ponto que divide com a viúva, hoje Alexandre Schubert e Mário Biseo e sua mulher, e desse ponto a divisa segue à direita por cerca, confrontando com o mesmo Alexandre Schubert, na distância de 235,61 metros, onde a cerca faz canto num pequeno marco de concreto; daí, desse ponto, a divisa segue à esquerda, confrontando com Pedro Lozano, por cerca, até encontrar um filete d'água, na distância de 267,26 metros; daí, desse ponto, segue à esquerda, pelo filete de água acima, até encontrar a reta que divide com Antonio Silva, e por ela segue em toda extensão de 697,18 metros; neste ponto, faz canto num pequeno ângulo, no córrego, e daí deflete à esquerda e segue em reta, na distância de 433,89 metros, rumo 28º21' NW, passando por um marco de trilho, até encontrar a divisa com Mário Biseo e sua mulher, confrontando com Gert Albert e Prefeitura Municipal de São Roque; desse ponto, a divisa deflete à esquerda e segue confrontando com Mário Biseo e sua mulher em uma reta na distância de 346,08 metros, rumo 83º15' NW, até encontrar o ponto inicial. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel denomina-se atualmente, "Sítio do Alto".

**OBSERVAÇÃO:** Há uma divergência entre a extensão de área registrada na matrícula e a extensão real do imóvel. Dessa forma, após a arrematação, será necessária a regularização

dessa diferença junto aos órgãos competentes. A extensão real do imóvel corresponde a 227.000,00 metros quadrados (ou 22,7 hectares).

**INCRA nº 632.104.011.665-9.**

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) para março de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**OBSERVAÇÕES:** Consta as fls.54-65 dos autos que os proprietários venderam o imóvel a M. C. DA S. DE B. e I. B. DA S. Consta às fls. 800/810 dos autos a existência de Agravo de Instrumento nº 2265692-54.2025.8.26.0000 pendente de julgamento.

Débito desta ação no valor de R\$ 2.648.748,55 (dezembro/2025).

São Bernardo do Campo, 16 de dezembro de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Gustavo Dall'Olio**  
**Juiz de Direito**