JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE VÁRZEA PAULISTA/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO de BEM IMÓVEL e de INTIMAÇÃO dos executados **ALEX SANDRO PEREIRA BARBOSA** (CPF nº 218.678.408-47)**, MÁRCIA REGINA NARDIM BARBOSA** (CPF nº 291.825.948-99), **ROMUALDO CEZAR NUNES** (CPF nº 118.101.378-02) e **LUCIANE DE FÁTIMA COSTA NUNES** (CPF nº 124.512.718-76); do credor tributário **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA/SP** (CNPJ nº 45.780.087/0001-03), na pessoa de seu representante legal**;** e **demais interessados**.

O MM. Juiz de Direito da Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, Dra. Flávia Cristina Campos Luders, na forma da lei:

FAZ SABER, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se o **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **JURANDIR APARECIDO SANTOS e OUTRA** movem contra **ALEX SANDRO PEREIRA BARBOSA E OUTROS** – Processo nº **0001051-36.2014.8.26.0655**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site www.leiloei.com.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal www.leiloei.com.

O 1º leilão terá início no dia **18/01/2027**, às **14h00**, encerrando-se no dia **21/01/2027**, às **14h00**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia **11/02/2027**, às **14h00** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal www.leiloei.com, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das cientificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM www.leiloei.com, e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.

LEILOEI.COM

Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®

Edital Publicado em:

04/11/2026 às 19:33 hs

https://d3r4ngrkezrhn6.cloudfront.net/public/imoveis-in-out/anexo/1793827985.pdf

DO(S) BEM(NS) – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: visitacao@leiloei.com.

DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

DOS DÉBITOS – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lanço. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail cobranca@leiloei.com, para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os

pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

DO ACORDO – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leiloei.com. Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail contato@leiloei.com ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

RELAÇÃO DE BEM(NS) – UM LOTE DE TERRENO, urbano, sem benfeitorias, sob o nº 06-B (seis – B), desdobrado do lote 06 (seis), da quadra "G", do loteamento denominado VILA TUPI, situado com frente para a RUA ATROARIS, nesta cidade e comarca de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, com a área de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), medindo 5,00 m (cinco metros) de frente e de fundos, por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 06-A (seis – A); do lado esquerdo, com o lote 07 (sete); e, nos fundos, com o lote 13 (treze). Inscrição imobiliária nº 22.030.016. Código reduzido nº 17279. **Matrícula nº 12.598 do Oficial Registro de Imóveis da Comarca de Várzea Paulista/SP**.

DAS BENFEITORIAS: Conforme laudo de fls. 540/567, há uma residência tipo sobrado, com área construída de 154,38 m², incluída a garagem, padrão médio, idade aparente de 45 anos e estado físico descrito como bom. A parte interna possui acabamentos; a parte externa está em blocos e tijolos, sem reboco. Na parte térrea há sala, copa, cozinha e banheiro social, com piso frio, laje de concreto armado e molduras de gesso no teto. Há escada de acesso ao pavimento superior, sem corrimãos, área de serviço aos fundos, quintal cimentado aos fundos e na lateral e garagem frontal coberta em laje. Na parte superior possui 03 dormitórios, banheiro social, tudo em piso frio e laje de concreto armado, no banheiro vitro e porta de madeira, revestimentos até o teto, nos dormitórios portas e janelas de madeira e no dormitório a frente do terreno, com porta balcão de madeira com acesso a uma varanda, cobertura da garagem.

Localização: Rua Atroaris, nº 381, Vila Tupi, Várzea Paulista/SP.

AVALIAÇÃO – R$ 347.697,00 (abril/2026 – fls. 540-567 dos autos).

LEILOEI.COM

Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®

ÔNUS – Consta da respectiva matrícula imobiliária, conforme:
Av. 03 - PENHORA EXEQUENDA.

AUSÊNCIA/DIVERGÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA: A área construída mencionada no laudo pericial não se encontra regularizada perante o Cartório de Registro de Imóveis, de forma que ficará à cargo do Arrematante eventual regularização junto aos órgãos competentes.

DÉBITOS FISCAIS – **R$ 18.130,86**, referentes a débitos de IPTU e taxa de coleta dos exercícios de 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2012, 2014, 2015, 2016 e 2017, inscritos em dívida ativa; e do exercício vigente (2026), conforme pesquisa junto a Prefeitura Municipal de Várzea Paulista/SP, em 28/10/2026.

DÉBITO EXEQUENDO – **R$ 133.298,22** (março/2024 – fls. 344-345).

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

***Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Várzea Paulista, Estado de São Paulo.

Várzea Paulista/SP, 03 de novembro de 2026.

FLÁVIA CRISTINA CAMPOS LUDERS
JUÍZA DE DIREITO

LEILOE!.COM
Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®
Edital Publicado em:
04/11/2026 às 19:33 hs
https://d3r4ngrkezrhn6.cloudfront.net/public/imoveis-in-out/anexo/1793827985.pdf