

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário CARLOS SERGIO TAVEIRA DE SOUZA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 087.169.438-72; **bem como seu cônjuge, ADOZINIA ADELIA DE SOUZA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 953.150.988-34; **bem como do permutante JOÃO CARLOS ISIDORO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 665.014.078-34; **do titular do domínio PICCININ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 72.015.571/0001-00; e **do interessado CONDOMINIO PALMAS DE MALHORCA II**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.209.046/0001-64.

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 **CONDOMINIO PALMAS DE MALHORCA II** em face de **CARLOS SERGIO TAVEIRA DE SOUZA - Processo nº 1031522-48.2024.8.26.0564**, 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, 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. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 19/06/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 22/06/2026 às 16:30 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 22/06/2026 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 14/07/2026 às 16:30 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.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

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. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

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 sobre 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 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, 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: MATRÍCULA Nº 102.888 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 82, situado no 8º andar do "EDIFÍCIO PALMAS DE MALHORCA II", com acesso pelo nº 26 da Rua José Gomes de Abreu; possui living com varanda; três suítes, sendo duas com closet, todas com varanda, sendo que uma varanda serve duas suítes; um lavabo; copa/cozinha; área de serviços com um banheiro; área de circulação íntima e hall privativo; tendo a área privativa de 123,83m², área comum de 104,70m², perfazendo uma área total de 228,53m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,189% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio, equivalente no terreno a 23,92m². A essa unidade fica pertencendo direito ao uso de duas vagas de garagem, para carros de passeio do padrão popular brasileiro, sem local demarcado ou determinado na área de estacionamento coletivo do condomínio, estando sua área na área comum de divisão não proporcional do apartamento. O mencionado

edifício acha-se construído em terreno com a área de 750,00m², com frente para a Rua José Gomes de Abreu, constituído pelo lote 15 e parte do lote 16 da quadra 2 do Parque São Bernardo.

Penhora no rosto dos autos sobre eventuais créditos no Processo nº 0026696-20.2011.8.26.0477, em tramite na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia Grande/SP.

Consta às fls.193 dos autos, que mesmo se tratando de imóvel registrado em nome de terceiro, foi deferida o pedido de penhora da propriedade plena do bem imóvel.

Consta às fls.295/301 dos autos, o instrumento particular de permuta de imóveis, celebrado entra JOÃO CARLOS ISIDORO e sua mulher EDNA NUNES ISIDORO (primeiro permutante) CARLOS SERGIO TAVEIRA DE SOUZA e sua mulher ADOZINIA ADELIA DE SOUZA (segundos permutantes) e PICCININ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (interveniente).

Contribuinte nº 003.019.054.000 (só terreno).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 661.000,00 (seiscentos e sessenta e um mil reais) para abril de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Bernardo do Campo, 22 de maio de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Gustavo Dall'Olio
Juiz de Direito