

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **INTERNET SAO PAULO NETWORK LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.979.978/0001-06; **MARA REGINA GUARIM**, inscrito no CPF/MF sob o nº 077.236.647-02; **SONIA MARIA GUARIM (depositária)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 076.909.787-11; e seu marido **MARCO ANTONIO BARBOSA GUARIM**, inscrito no CPF/MF sob o nº 876.288.728-91; **JOSE ALBERTO GUARIM**, inscrito no CPF/MF sob o nº 271.717.318-80; **ACESSO W TELECOMUNICAÇÕES LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.390.820/0001-49; e do interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA VERDE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.140.094/0001-55.

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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **TELEFONICA EMPRESAS S.A** em face de **INTERNET SAO PAULO NETWORK LTDA - Processo nº 0019581-22.2004.8.26.0564**, 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. Cumpre 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 11/09/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 14/09/2026 às 14:00 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 14/09/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 06/10/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DA HABILITAÇÃO - Apenas condôminos do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA VERDE** poderão ter lances validados.

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 por meio 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 se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se 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. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma 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, e 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à 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. Caso, por qualquer motivo 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 88.639 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP - IMÓVEL: Vaga nº 54, localizada no 2º subsolo do Edifício Vila Verde, situado na Rua Tomé de Sousa, nº 181, com capacidade para abrigar um automóvel de passeio de porte médio, padrão nacional; com a área privativa real de 18,240m², área real comum de 20,313m², totalizando a área real construída de 38,553m², equivalente a uma fração ideal de 0,3468% no terreno e nas partes de propriedade de uso comum do condomínio. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 00158204120088260564, em trâmite na 8ª Vara Cível de São Bernardo do Campo/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA VERDE contra

MARA REGINA GUARIM SILVA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.10 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula se encontra inserido no código de endereçamento postal (CEP) sob o nº 09710-240. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10001568120205020262, em trâmite GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARA REGINA GUARIM SILVA. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10001559620205020262, em trâmite GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARA REGINA GUARIM SILVA. **Penhora no rosto dos autos** sobre eventuais créditos no Processo nº 0003313-86.2024.8.26.0564, em tramite na 1ª Vara Cível de São Bernardo do Campo/SP.

Contribuinte nº 001.020.018.040. Consta no site da Prefeitura de São Bernardo do Campo/SP que não há débitos tributários (22/07/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 109.000,00 (cento e nove mil reais) para julho de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES: O arrematante não poderá ser pessoa estranha ao Condomínio Edifício Vila Verde, conforme art. 1331, § 1º, do CC.

Débito desta ação no valor de R\$ 24.940.159,45 (abril/2026).

São Bernardo do Campo, 05 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Gustavo Dall'Olio
Juiz de Direito