7ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 0001850-12.2024.8.26.0564

Autor: Condomínio Estados Unidos**,** CNPJ 04.679.493/0001-99

Ré: Maria Souto De Lucena, RG 6.997.675-2, CPF 878.196.008-53

Terceiros/interessados: Rodrigo Soares Cipolli, RG 43.190.953-2, CPF 270.834.378-58; Ricardo Soares Cipolli, RG 43.190.666-X, CPF 334.794.038-59; Espólio de Fernanda Soares Cipolli (RG 43.191.124-1 SSP/SP, CPF 334.764.048-20)

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 01/02/2027 às 16h e encerramento em 04/02/2027 às 16h

2º pregão: início em 04/02/2027 às 16h e encerramento em 04/03/2027 às 16h

Bem leiloado:

Unidade autônoma, consistente do apartamento nº 12, localizado no 1º andar do Edifício Flórida – Bloco 9, integrante do Condomínio Estados Unidos, com entrada pelo nº 380 da Rua Gregória de Fregel, contendo a área útil de 40,02m², área comum de 5,49m², totalizando 45,51m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,116279% que equivale a 54,072735m² do terreno, confrontando de quem do hall de circulação dos pavimentos olhar para os apartamentos, pela frente com o hall de circulação e área comunitária, do lado direito com área comunitária que separa esse Edifício do Edifício Geórgia; do lado esquerdo com os apartamentos de final 1, respectivamente, e nos fundos com área comunitária que separa esse Edifício do Edifício Kansas. O Condomínio Estados Unidos possui uma área destinada a servir como estacionamento, fazendo parte da área comunitária do mesmo, com capacidade para abrigar 860 automóveis de passeio de porte médio ou pequeno, os quais serão estacionados, em lugares indeterminados, não demarcados com auxílio de manobrista. As áreas

destinadas a estas vagas, acham-se computadas nas áreas comuns, cabentes a cada apartamento. Inscrição municipal 024.019.137.166. Matrícula 47.049 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericia, constante no evento 187 dos autos: o apartamento é composto por 2 dormitórios, banheiro, sala, cozinha e pequena área de serviço, sem armários; o condomínio tem 43 blocos de apartamentos, sem elevador; tem uma boa área de lazer, gás encanado, portaria 24 horas, churrasqueiras, espaço gourmet, academia, brinquedoteca, quadras, playground, salão de jogos, salão de festas e área verde; o bairro Demarchi, é uma região tradicional e de grande importância econômica e gastronômica, destaca-se pela proximidade com a Rodovia Anchieta, forte polo comercial.

Endereço: Rua Gregória de Fregel, 380, apartamento 12, Condomínio Estados Unidos, Edifício Flora, bairro Demarchi, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09811-430.

Avaliação: R$ 248.221,55 (agosto/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: desocupado.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lanço oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lanços inferiores a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos: Av.10/11: penhora oriunda dos presentes autos;

b) de acordo com informação obtida em 15/10/2026 perante o site da Prefeitura de São Bernardo do Campo, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 024.019.137.166 (CPF 82870152868) no valor de R$ 494,54;

c) débito condominial (outubro/2026):

- objeto dos presentes autos: R$ 324.506,50;

- objeto do processo nº 4009731-98.2026.8.26.0564, perante a 6ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP: R$ 12.968,19.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lanço, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

De acordo com a decisão constante do evento 176 dos autos:

"(...) os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub- rogam-se no respectivo preço da arrematação, observada a ordem de preferência, nos termos do artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil; tratando-se de débitos tributários, estes sub-rogar-se-ão no preço da arrematação, na forma do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (...)".

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024):

"(...) V. A partir de uma interpretação sistemática do Ordenamento Jurídico, extrai-se que a distinção de tratamento entre a hipótese prevista pelo caput e a tratada no parágrafo único do art. 130 do CTN levou em conta o modo de aquisição da propriedade, da doutrina civilista. Na alienação comum, a aquisição do domínio ocorre de forma derivada, transmitindo-se, além do bem, os vícios, ônus ou gravames incidentes sobre ele (obrigação propter rem). Tem-se em vista a relação de causalidade existente entre a propriedade do transmitente e a sua aquisição pelo adquirente. Já na alienação judicial inexiste tal relação jurídica, visto que a aquisição do domínio é feita sem intermediação entre o proprietário anterior e o terceiro arrematante, concretizando-se de forma direta, originária. Isenta-se, por consequência, o arrematante de quaisquer ônus que eventualmente incidam sobre o bem. Nesses termos, adquirido um imóvel mediante alienação comum, a subrogação da dívida fiscal será pessoal, recaindo sobre a figura do adquirente, ao passo que na alienação judicial a sub-rogação do crédito terá natureza real, operando-se sobre o próprio preço da arrematação.(...)
XI. A partir da interpretação sistemática da legislação tributária, conclui-se que: i) a aquisição da propriedade em hasta pública ocorre de forma originária, inexistindo responsabilidade do terceiro adquirente pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel anteriormente à arrematação, por força do disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN.(...)
XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.(...)"

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ:

"Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput."

Se a executada for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ela encontrada no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

São Bernardo do Campo, 18 de novembro de 2026.

Eu,_____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Fernando de Oliveira Domingues Ladeira
Juiz de Direito