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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **da executada e depositária LUCIANA MOTA BELO DE SOUZA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 255.021.638-57; bem como seu cônjuge, se casada for; **do credor hipotecário EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.527.335/0001-13; e **do interessado CONDOMINIO EDIFICIO MORADA DOS PASSAROS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.491.425/0001-03.

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 que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMINIO EDIFICIO MORADA DOS PASSAROS** em face de **LUCIANA MOTA BELO DE SOUZA - Processo nº 1007203-79.2025.8.26.0564,** 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 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 23/11/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 26/11/2026 às 16:00 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 26/11/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 16/12/2026 às 16:00 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.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR 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, § 1°, 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 deposito 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 45.164 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP - IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA, consistente do apartamento n° 24, localizado no 2° andar, do "EDIFÍCIO CANÁRIO" - BLOCO 2A, parte integrante do "RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS" sita à Rua Miro Vetorazzo, n° 990, contendo a área privativa real de 57,29750 metros quadrados, área privativa de construção de 57,2975 metros quadrados, área comum real de 39,78790 metros quadrados, área comum de construção de 16,1097 metros quadrados, área total real de 97,08540 metros quadrados, área total de construção de 73,4072 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,336169% confrontando de quem da Rua Interna do condomínio (acesso à vagas) olha para o Edifício, pela frente com o hall de circulação e apartamento de n° final 3(A), considerando quem de dentro do apartamento olha para o de n° final 3(A), confrontam pelo lado direito com os apartamentos de n° final 2(A) e área livre do condomínio, pelo lado esquerdo com áreas livres do condomínio, pelos fundos com os apartamentos de n° final 3(B) e área livre do condomínio. O "RESIDENCIAL MORADA DOS PASSAROS, possui nas áreas livres do terreno 300 vagas para estacionamento de automóveis

de passeio de pequeno e médio porte, em locais indeterminados e sujeito ao serviço de manobrista. **Consta no R.02 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 962/2002, em trâmite na 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, requerida por RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS – EDIFÍCIO CANÁRIO contra LUCIANA MOTA BELO DE SOUZA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0002999-67.2015.4.03.6114, em trâmite na 1ª Vara Federal da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, requerida por EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA contra LUCIANA MOTA BELO DE SOUZA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.05 desta matrícula** que a credora hipotecária cedeu e transferiu o seu crédito hipotecário a EMGEA – EMPRESA GESTORA DE ATIVOS. **Consta na Av.06 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 024.019.131.031. Consta no site da Prefeitura de São Bernardo do Campo/SP débitos tributários no valor de R$ 69.512,05 (outubro/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 263.000,00 (duzentos e sessenta e três mil reais) para setembro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no Evento 240 no valor de R$ 77.086,30 (setembro/2026).

São Bernardo do Campo, 23 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Gustavo Dall'Olio
Juiz de Direito