1ª 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 1029321-88.2021.8.26.0564

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

Réus: Rita de Cassia Sambulski, RG 3.119.248-0, CPF 403.481.309-10, Luiz Carlos da Silva, RG 1.454.477-1, CPF 403.480.759-87 e Geristiana Batista dos Santos, RG 8.377.493-2, CPF 048.845.059-48

Terceira/interessada: Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04

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 26/01/2027 às 16h e encerramento em 29/01/2027 às 16h

2º pregão: início em 29/01/2027 às 16h e encerramento em 24/02/2027 às 16h

Bem leiloado:

Unidade autônoma, consistente do apartamento nº. 04, localizado no andar térreo ou 1º Pavimento do "Edifício Nevada " – Bloco 26, integrante do "Condomínio Estados Unidos", com entrada pelo nº 380 da Rua Gregória de Fregel, contendo a área útil de 40,02m^2, área comum de 5,49m^2, totalizando 45,51m^2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,116279% que equivale a 54,072735m^2 do terreno; confrontando de quem do hall de circulação do pavimento olhar para o apartamento, pela frente com o hall de entrada e área comunitária, do lado direito com o apartamento 03, do lado esquerdo com área comunitária que separa esse Edifício do Edifício New Jersey, e nos fundos com área comunitária que separa esse Edifício do Edifício Maryland. Cadastro municipal 024.019.137.505. Matrícula 48.056 do 2º Cartório de Registros de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial constante no evento 320 dos autos: o apartamento é dividido em sala de estar, cozinha, 2 dormitórios, banheiro social e 1 vaga de garagem; o condomínio possui 43 edifícios (blocos), todos com térreo mais 4 andares, ou seja, 20 unidades por bloco, totalizando 860 unidades; o sistema de lazer é dotado de salão de festas, churrasqueiras, playground, quadra e área verde; o sistema de segurança possui interfonia, porteiro eletrônico 24 horas, câmeras, grades emuros nas divisas; o local do imóvel se localiza em região de topografia regular com declive em direção aos fundos do empreeenimento, em região de ocupação predominantemente residencial; apresenta características de uso predominantemente residencial de padrão simples, com média densidade demográfica que decorre da existência de edifícios, residências, comércios esparsos e algumas industrias; a região é servida pelos serviços urbanos, tais como: - Saúde – UBS Demarchi à 1,5 km, Hospital de Clinicas Municipal a 3,2 km e vários hospitais privados a partir de 2,5 km do imóvel; - Educação e cultura – EMEB José Avilez a 1,1 km, EE Dalmolin Demarchi a 1,2 km e diversas escolas particulares a partir de 500 m; - Correios – distância de 2,5 km na R. Cristiano Angeli, 197; - Transporte coletivo – linhas de ônibus à frente do imóvel; - Segurança pública; - Comércio – esparsos na região – Av. Miro Vetorazzo a 400 m e Av. Maria Servidei Demarchi a 800m; a região é dotada de todos os equipamentos e serviços de infraestrutura destinados ao uso urbano, em bairro residencial de padrão simples, distante 5 km m do centro da cidade.

Endereço: Rua Gregória de Fregel, 380, apartamento 04, Edifício Nevada, Bloco 26, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09811-430.

Avaliação: R$ 230.000,00 (agosto/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado.

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:
- R.2: hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal;

- Av.4: penhora oriunda dos presentes autos.

b) de acordo com informação obtida em 06/10/2026 perante o site da Prefeitura de São Bernardo do Campo, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 024.019.137.505, 137, no valor de R$ 24.061,79;

c) débito condominial exequendo atualizado até 05/10/2026: R$ 44.103,96;

d) de acordo com manifestação da Caixa Econômica Federal – evento 279 dos autos (datada de 04/05/2026): *"A parte requerida informa que o contrato objeto da presente demanda encontra-se inativo e devidamente liquidado, em razão de sinistro total, não subsistindo, portanto, qualquer obrigação garantida."*

<u>Comissão da leiloeira:</u> 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.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com o artigo 1.499, inciso VI do Código Civil:

"Art. 1.499. A hipoteca extingue-se:(...) VI - pela arrematação ou adjudicação."

De acordo com a decisão, constante no evento 333: *"(...) Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pelo leiloeiro. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado."*

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):

"(...) 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 o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado 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, 11 de novembro de 2026.

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

Carolina Nabarro Munhoz Rossi
Juíza de Direito