EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL DE 1º E 2º PRAÇA
Processo nº 0010752-78.2021.8.26.0007

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos aquistivos do bem descrito abaixo, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação das executadas: **GERSON BATISTA DO NASCIMENTO ME (CNPJ Nº 02.278.136/0001-93)**, por intermédio de seu sócio/administrador: **GERSON BATISTA DO NASCIMENTO (CPF Nº 163.470.148-82)**; **ALISSON PIVA DO NASCIMENTO ME (CNPJ Nº 18.633.569/0001-50)**, por intermédio de seu sócio/administrador: **ALISSON PIVA DO NASCIMENTO (CPF Nº 388.344.368-90)**; do cônjuge e coproprietária fiduciante: **ANDREIA DEISE PIVA DO NASCIMENTO (CPF Nº 275.128.858-81)**; do credor fiduciário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (CNPJ Nº 00.360.305/0001-04)**; da **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO (CNPJ Nº 46.523.239/0001-47)**; do **CONDOMÍNIO MARCO ZERO MBIGUCCI (CNPJ Nº 7.956.289/0001-73)**, bem como aos demais eventuais interessados.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

O MM. Juiz de Direito Dr. Daniel de Padua Andrade, da Vara do Juizado Especial Cível do Foro Regional VII - Itaquera, Comarca de São Paulo, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E RESSARCIMENTO DE DANOS MATERIAIS**, ajuizada por **GUSTAVO APARECIDO DE OLIVEIRA DIAS PRADO (CPF nº 379.754.358-13)** em face de **GERSON BATISTA DO NASCIMENTO ME (CNPJ Nº 02.278.136/0001-93)** e **ALISSON PIVA DO NASCIMENTO ME (CNPJ Nº 18.633.569/0001-50)**, nos autos do **Processo nº 0010752-78.2021.8.26.0007 (processo principal nº 1023384-90.2019.8.26.0007)**, e foi designada a venda dos bens abaixo descritos, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL E DOS ÔNUS

LOCALIZAÇÃO: Avenida Senador Vergueiro, nº 2.123, Ap. nº 1011, 10º andar, Marco Zero Home, Condomínio Marco Zero Mbigucci, Centro, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09750-001.

Matrícula Imobiliária	Inscrição Imobiliária
153.571 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	011.038.015.330

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento nº 1011, denominado flat do tipo 2A, localizado no 10º pavimento do Subcondomínio Marco Zero Home, integrado ao empreendimento Condomínio Marco Zero Mbigucci, com acesso pelo nº 2.123 da Avenida Senador Vergueiro, esquina com a Avenida Kennedy. É composto por ambiente único (loft) integrado para estar, jantar e dormitório, cozinha e área de serviço conjugadas, banheiro e terraço social. Possui área privativa real de 42,90 m², área comum real de divisão não proporcional de 9,058 m², área comum real de divisão proporcional de 26,312 m², área total real de 78,274 m²,

coeficiente de proporcionalidade de 0,5293141% e fração ideal de terreno e demais coisas comuns de 0,521310%. A unidade possui direito ao uso de uma vaga simples, em local indeterminado na garagem coletiva, com manobrista, para veículo de passeio de pequeno porte, conforme matrícula nº 153.571.

ÔNUS DA MATRÍCULA

Registro	Data	Ato	Processo	Credor
R. 04	26/09/17	Alienação Fiduciária	***	Caixa Econômica Federal
Av. 06	19/08/22	Penhora	0008209-80.2021.8.26.0564	Everton Notte Narciso

OBS. 01: A unidade possui 42,90 m² de área privativa e 78,27 m² de área total, com uma vaga de garagem em sistema rotativo e serviço de manobrista. Conforme os documentos de fls. 559/565, o imóvel está ocupado pelo coexecutado Alisson Piva do Nascimento e sua família. O coexecutado Gerson Batista do Nascimento foi nomeado depositário dos direitos penhorados (fls. 340 e 347/349).

OBS. 02 - OBJETO E LIMITES DA ALIENAÇÃO: A alienação recai sobre os direitos aquisitivos penhorados, e não sobre a propriedade plena do imóvel, que permanece fiduciariamente vinculada à Caixa Econômica Federal, credora prioritária. Por decisão de fls. 681, o Juízo determinou que o edital explicite a alienação fiduciária, a prioridade da CEF, a incidência de eventual deságio apenas sobre a fração pertencente aos executados e a assunção, pelo arrematante, dos encargos e riscos inerentes à posição contratual subordinada. A CEF informou que não admite a substituição do devedor para continuidade do financiamento e requereu quitação à vista do saldo fiduciário, atualizado na data do pagamento (fls. 612/628). ***Desta forma, será resguardado o valor integral do Credor Fiduciário e do Cônjuge.***

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DOS DIREITOS: R$ 377.316,97. O valor de avaliação será atualizado à época das praças pelo índice do E. TJ/SP.
CRÉDITO DO CREDOR FIDUCIÁRIO: Do produto da arrematação, será reservado integralmente o valor de R$ 108.063,13, em favor da Caixa Econômica Federal, conforme saldo informado em 06/10/2026, sujeito à atualização.

VALOR LÍQUIDO E RESERVA DA CÔNJUGE: Deduzido o crédito fiduciário, o saldo corresponde a R$ 269.253,84. Sobre esse montante, será reservada à cônjuge a meação de 50%, equivalente a R$ 134.626,92, cabendo os outros R$ 134.626,92 à quota-parte do executado.

VALOR MÍNIMO EM PRIMEIRA PRAÇA: R$ 377.316,97, correspondente à integralidade da avaliação atualizada.
VALOR MÍNIMO EM SEGUNDA PRAÇA: R$ 310.003,51. O desconto de 50% incidirá exclusivamente sobre a quota-parte do executado, reduzindo-a de R$ 134.626,92 para R$ 67.313,46. Serão integralmente preservados o crédito fiduciário de R$ 108.063,13 e a meação do cônjuge de R$ 134.626,92, que, somados à parcela reduzida do executado, compõem o valor mínimo da segunda praça.

Os valores mínimos deverão ser recalculados à época das praças, considerando a atualização da avaliação e do crédito fiduciário, mantido o critério de desconto exclusivo sobre a quota-parte do executado.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 15.601,79 (Nov/2026) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Não foi possível obter os débitos condominiais da unidade. Eventuais débitos condominiais serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 11.653,38 (Ago/2025).

RECURSOS EM ANDAMENTO: Não há recursos até a data de confecção desse edital.

DAS DATAS

1. 1º E 2º PRAÇA

A 1ª praça terá início em **11 de janeiro de 2027, às 16 horas, e se encerrará no dia 14 de janeiro de 2027, às 16 horas**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 14 de janeiro de 2027, às 16 horas, e se encerrará em 03 de fevereiro de 2027, às 16 horas.**

2. FORMAS DE PAGAMENTO

Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que só serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação durante a 2ª praça (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico do Leiloeiro Oficial (www.absolutaleiloes.com.br), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar.

DAS REGRAS DO LEILÃO

3. PRAZO DE PAGAMENTO

O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

4. LEILOEIRO

O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RAFAEL CICOLIN**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.290, através do site da **ABSOLUTA LEILÕES** (www.absolutaleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no referido portal, com fundamentação nos artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ.

5. PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO

Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão prefe-rência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

6. ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO

Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

7. QUOTA-PARTE

Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

8. COMISSÃO DO LEILOEIRO

O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: **RAFAEL CICOLIN**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

9. FRAUDE EM LEILÃO

Não será permitida a desistência da arrematação. Na ausência dos pagamentos referente ao lance e comissão do leiloeiro dentro do prazo estipulado, poderá configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento), do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediata-mente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n°236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Reso-lução nº 236/2016, CNJ).

11. SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS E PLURALIDADE DE CREDORES

O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1°, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Havendo pluralidade de credores ou exequentes,

os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

12. PRORROGAÇÃO DO HORÁRIO

Sobrevindo lanços nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lanços. Transcorridos 03 (três) minutos do úl-timo lanço o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor.

13. FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO

A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14. IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM

A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos temos do artigo 1.228 do Código Civil.

CONTATO DO LEILOEIRO E PUBLICIDADE DO EDITAL

15. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 491, 1º andar, Cj. 11, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-000, endereço eletrônico contato@absolutaleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 9 4531-5910. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Absoluta Leilões, no seguinte endereço: www.absolutaleiloes.com.br.

16. PUBLICAÇÃO

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 03 de novembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. DANIEL DE PADUA ANDRADE
JUIZ DE DIREITO