

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 0030157-83.2018.8.26.0564

Autor: Condomínio San Giácomo II, CNPJ 05.193.440/0001-26

Ré: Daniela De Freitas Tengan, RG 25.745.094-4 SSP/SP, CPF 272.307.978-37

Terceiros/interessados: Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04; Alessandro Pereira Martins (espólio), RG 25.806.893-0 SSP/SP, CPF 192.667.288-70

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 07/07/2026 às 16h e encerramento em 10/07/2026 às 16h

2º pregão: início em 10/07/2026 às 16h e encerramento em 06/08/2026 às 16h

Bem leiloado:

Apartamento nº 31, localizado no 3º andar do Bloco 2, integrante do Condomínio San Giácomo II, com acesso pela Avenida do Taboão, nº 925, contendo dois dormitórios, sala de estar com terraço, banheiro, cozinha e área de serviço; com a área privativa real de 49,060m², a área real comum de divisão não proporcional de 10,00m², área real comum de divisão proporcional de 51,275m², totalizando a área real construída total de 110,335m², equivalente a uma fração ideal de 0,7332% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. Ao apartamento corresponde o direito de uso de uma vaga indeterminada para estacionamento de um automóvel de passeio de pequeno porte, padrão nacional, dispensada a atuação de manobrista, cuja área está computada na respectiva área comum. O prédio está construído em terreno com a área de 9.393,72 metros quadrados. Matrícula 95.485 do 1º Cartório de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP. Cadastro municipal nº 014.019.022.015.

Obs: de acordo com o laudo pericial constante dos autos a fls. 507/577 (datado de 25/11/2025):

O empreendimento é constituído pelos condomínios San Giacomo I e São Giacomo II, sendo este último composto por 10 (dez) blocos, sendo que os blocos 1 a 4 com 4 pavimentos – pavimento térreo e 3 andares, e 2 apartamentos por andar; os demais blocos possuem 4 pavimentos – pavimento térreo e 3 andares, e 4 apartamentos por andar; não possuem elevador. Possui salão de festa com churrasqueira, quadra poli esportiva, brinquedoteca e playground, padrão simples.(...) Vaga de nº 09 destinada ao apartamento 31 da executada.

Endereço: Avenida do Taboão, 925, Condomínio San Giacomino II, Bloco 2, 3º andar, apartamento 31, Bairro Taboão, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09655-000.

Avaliação: R\$ 297.700,00 (novembro/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

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 lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores aos seguintes percentuais (de acordo com as decisões a fls. 87 e 231/232 dos presentes autos):

- em relação à fração de 50% (cinquenta por cento) do imóvel de propriedade da ré/executada Daniela De Freitas Tengan - lance mínimo: 50% (cinquenta por cento), de acordo com as decisões a fls. 447 e 663 dos autos;

- em relação à fração de 50% (cinquenta por cento) do imóvel do terceiro/interessado-coproprietário Alessandro Pereira Martins (espólio): lance mínimo: 100% (cem por cento - art. 843, § 2º do CPC).

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 lances.

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.2: hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal;

- Av.3: penhora objeto dos presentes autos;

b) de acordo com informação obtida em 12/05/2026 no site da Prefeitura de São Bernardo do Campo, consta débito pertinente ao imóvel inscrito sob n. 014.019.022.015 (CPF 27230797837) no valor de R\$ 19.307,95;

c) débito condominial exequendo atualizado até maio/2026: R\$ 348.140,20;

d) de acordo com informação prestada pela ré a fls. 230 e fls. 255 do processo principal n. 4006729-77.2013.8.26.0564, o coproprietário do imóvel Alessandro Pereira Martins é falecido.

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 lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

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 as decisões a fls. 288/290 e fls. 603 dos autos: “(...) o arrematante arcará com os 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 débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (...)”.

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 1.499, inciso VI do Código Civil: “Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: (...) VI - pela arrematação ou adjudicação.”

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, 25 de maio de 2026.

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

Fernando de Oliveira Domingues Ladeira
Juiz de Direito