



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

7ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

(11) 2845-9574, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo7cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1005507-76.2023.8.26.0564**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória**
 Exequente: **Antônio Aparecido Metti e outro**
 Executado: **Natal Frezolone e outro**

Prioridade Idoso
Tramitação prioritária

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível, do Foro de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Dr(a). FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER

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

Processo nº 1005507-76.2023.8.26.0564

Autores: Antônio Aparecido Metti, RG 5.014.497-2-SSP/SP, CPF 230.405.568-00 e Elizabeth Dealis Bernardo, RG 7.739.361-SSP/SP, CPF 018.396.748-81

Réus: Natal Frezolone, RG 5.449.998-SSP-SP, CPF 504.395.108-72; Janete Augusto Frezolone, RG 3.374.680-1-SSP/SP, CPF 289.239.778-29

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 22/04/2025 às 16h e encerramento em 25/04/2025 às 16h

2º pregão: início em 25/04/2025 às 16h e encerramento em 21/05/2025 às 16h

Bem leilado:

Apartamento número 122, localizado no 12º andar, do Edifício Castel Del Monte, situado à Rua Bela Vista, nº 611, esquina com a Rua Silva Jardim, com a área privativa de 171m², área comum de 136,7074m², incluída área de 03 vagas indeterminadas para estacionamento na garagem coletiva, totalizando a área construída de 307,7074m², equivalente a uma fração ideal de 2,777778% no terreno e áreas de propriedade e uso comum. O edifício está construído em terreno com a área de 1.800m². Inscrição cadastral 001.035.025.024. Matrícula 63.029 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

502480 - Edital - Leilão Eletrônico - NOVO CPC



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

7ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

(11) 2845-9574, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo7cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Obs: de acordo com o laudo de avaliação a fls. 362/377 dos autos (datado de 14/10/2024): “(...) Em vistoria realizada in loco observamos que o condomínio é fechado, contando com seguranças 24 horas e portaria com controle de entrada de moradores e prestadores de serviço. O Prédio possui churrasqueira, piscina, elevador, academia e quadra poliesportiva, portão com sistema automático de abertura através da portaria Virtual, para a entrada de pedestres, e portão automático para a entrada de autos, a guarita está bem posicionada com relação à

entrada com ampla vista da Rua. Hall de entrada com piso em cerâmica, elevadores social e de serviço. No imóvel avaliando observamos um acabamento cerâmico no piso da cozinha, lavanderia e banheiro, estes mesmos e são compostos com azulejos branco até o teto no banheiro, piso de madeira, sala 2 ambientes, depósito, boa sacada de frente acoplada a sala de estar, a unidade conta com três vagas livres paralelas para automóveis, o apartamento está em bom estado, o banheiro social ficou privativo para primeira suíte, box em vidro temperado, janelas em alumínio, são dois apartamentos por andar.(...)”.

Endereço: Rua Bela Vista, 611, apartamento 122, Centro, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09715-030.

Avaliação: R\$ 964.016,00 (outubro/2024), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado pelos réus/executados.

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 a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática 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 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

7ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

(11) 2845-9574, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo7cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: Av.7 – penhora oriunda dos presentes autos;

b) de acordo com informação obtida em 11/03/2025 perante o site da Prefeitura de São Bernardo do Campo, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob nº 001.035.025.024 (CPF 50439510872) no valor de R\$ 7.520,90;

c) de acordo com informação obtida em 11/03/2025 perante a administradora do condomínio (Neon Imóveis), não consta débito pertinente ao imóvel.

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.

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 a fls. 386/388 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

7ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

(11) 2845-9574, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo7cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024): “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.x

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

Dúvidas e esclarecimentos: Pessoalmente no Ofício onde tramita o processo, ou com a empresa gestora do leilão eletrônico. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Bernardo do Campo, aos 04 de abril de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**