



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: **1005033-86.2015.8.26.0564**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Conj Hab São Bernardo do Campo S2 2a**
 Executado: **Admilson Norberto de Oliveira**

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.

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

Processo nº 1005033-86.2015.8.26.0564

Autor: Condomínio Conjunto Habitacional São Bernardo do Campo S2 2A, CNPJ 13.535.698/0001-91

Réu: Admilson Norberto de Oliveira, RG 27.758.071-7 SSP/SP, CPF 182.886.638-50

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 **30/04/2024 às 16h** e encerramento em **03/05/2024 às 16h**

2º pregão: início em **03/05/2024 às 16h** e encerramento em **28/05/2024 às 16h**

Bem leiloado:

Unidade autônoma consistente do apartamento nº 31, localizado no terceiro pavimento, do bloco D, parte integrante do Conjunto Habitacional São Bernardo do Campo S2 (Lote 1 - Quadra A), situado na Rua José Dias Donadelli, nº 381, contendo a área construída privativa de 51,10 metros quadrados; área construída de uso comum de 8,63221 metros quadrados; área construída total de 59,73221 metros quadrados e fração ideal do terreno de 0,59775% (50,69819m²); confrontando, considerando o observador no hall de circulação, olhando para a porta de entrada do apartamento, pela frente com a área construída de uso comum do condomínio, aos fundos e do lado esquerdo com a área livre de uso comum do condomínio, do lado direito com o apartamento de final "2" e com a área livre de uso comum do condomínio. Vagas de garagem - As vagas internas para o estacionamento de veículo de acordo com o projeto aprovado; são de uso comum e indeterminado dos condôminos, num total de 79 vagas para a totalidade dos 168 apartamentos. A forma de utilização e uso das vagas deverá ser disciplinada e aprovada em assembleia geral. O "Conjunto Habitacional São Bernardo do Campo S2 (Lote 1 - Quadra A)", acha-se construído em terreno com área de 8.481,46 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 60.319, deste Registro Imobiliário, inscrição municipal nº 030.072.018.093. Matrícula 60.412 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 387/422 (datado de 18/08/2023): "(...) *O Residencial denominado "CONJUNTO HABITACIONAL SÃO BERNARDO DO CAMPO S2" é composto por 04 torres com 7 pavimentos, 1 escada e 4 apartamentos por pavimento. No pavimento térreo, localizam-se as áreas comuns do residencial, com quadra de esportes e salão de festas e*



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

estacionamento. (...) O apartamento possui a seguinte distribuição: 2 dormitórios, 1 banheiro no corredor, sala, cozinha e área de serviço.(...)"

Endereço: Rua Caminho da Educação, 105, bloco D, apartamento 31, bairro Alves Dias, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09851-135.

Avaliação: R\$ 145.000,00 (agosto/2023), 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 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), 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 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) de acordo com informação obtida em 11/03/2024 perante o site da Prefeitura de São Bernardo do Campo, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 030.072.018.093 (CPF 18288663850) no valor de R\$ 1.330,35

b) débito condominial exequendo atualizado até fevereiro/2024: R\$ 50.679,23.

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



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

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. 431/433 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.(...)”.

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 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

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 22 de março de 2024. Edital de