


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 208, Vila Tereza - CEP 09606-000,

Fone: (11) 2845-9554, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo5cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br) Processo nº 0026605-57.2011.8.26.0564 Autor: Condomínio Village Campestre, CNPJ 06.042.854/0001-17 Réus: Pedro Alexandre Silva Júnior, RG 17.588.254 SSP/SP, CPF 080.108.818- 64; Ana Lúcia Cantorani Silva, RG 16.713.799-2 SSP/SP, CPF 124.337.738-06 Terceiras/interessadas: Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04; Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo/SP 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 23/01/2024 às 16h e encerramento em 26/01/2024 às 16h 2º pregão: início em 26/01/2024 às 16h e encerramento em 27/02/2024 às 16h. Bem leiloado: Unidade autônoma, consistente do apartamento nº 01, localizado no andar térreo do Edifício Paineira - Bloco 1, do Condomínio Residencial Village Campestre, com entrada pelo nº 205 da Rua Leonardo Martins Neto, na Linha Jurubatuba, Bairro Jurubatuba, também conhecido por Bairro dos Casas ou Alvarenga, contendo a área privativa real de 56,000m², área real comum de divisão não proporcional de 10,350m², correspondente a uma vaga indeterminada no estacionamento coletivo do condomínio; área real comum de divisão proporcional de 41,009m², totalizando a área real construída de 107,359m², equivalente a uma fração ideal de 0,4464% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio, confrontando pela frente, no sentido de quem o adentra, com o hall de entrada e circulação do pavimento, caixa de escadas e com área livre comum entre o Bloco I e área comum ajardinada; pelo lado direito, com área livre comum entre o Bloco I e o estacionamento coletivo do condomínio; pelo lado esquerdo, com apartamento 2; e nos fundos, com área livre comum entre o Bloco I e área verde localizada no recuo lateral direito do empreendimento. O Condomínio Residencial Village Campestre é dotado de estacionamento coletivo no andar térreo, em área descoberta, com capacidade para abrigar, no total, 224 automóveis de passeio de porte médio, padrão nacional, em boxes demarcados no solo e numerados no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal apenas e tão somente para efeito de localização da capacidade física dos pisos a este fim destinados, cujas áreas encontram-se incluídas nas áreas comuns de divisão não proporcional atribuídas aos apartamentos, correspondendo a cada unidade habitacional o direito ao uso de um Box indeterminado, dispensada a atuação de manobrista. Contribuinte 031.038.058.001. Matrícula 48.856 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP. Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 659/707 (datado de 12/09/2023): "(...) O Condomínio Edifício Village Campestre foi edificado em estrutura de alvenaria estrutural, revestido em pintura látex sobre massa na fachada e coberto por telhas de fibrocimento. É composto por 07 (sete) blocos com 08 (oito) pavimentos sendo: térreo + 7 (sete) pavimentos tipo e o acesso entre os pavimentos é feito por meio de 1 (um) elevador por bloco. O Condomínio possui 224 apartamentos, sendo 4 por andar. Possui uma vaga por apartamento, totalizando 224 vagas coletivas numeradas na garagem localizada no pavimento térreo. Dispõe de quadra, salão de festas, brinquedoteca, playground e quiosques com churrasqueira (...)". Endereço: Rua Leonardo Martins Neto, 205,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

5ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 208, Vila Tereza - CEP 09606-000,

Fone: (11) 2845-9554, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo5cv@tjsp.jus.br

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

apartamento 01, Edifício Paineira, Bloco 1, Condomínio Village Campestre, Bairro dos Casas, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09850-020. Avaliação: R\$ 264.000,00 (setembro/2023), 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](http://www.vivaleiloes.com.br) e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a 65% (sessenta e cinco 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 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.1: hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal; - Av.2: penhora oriunda dos presentes autos; - Av.3: penhora oriunda do processo n. 4003804.11.2013.8.26.0564, movido por Condomínio Residencial Village Campestre em face de Pedro Alexandre Silva Junior e outra perante a 9ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; b) de acordo com informação obtida em 09/11/2023 perante o site da Prefeitura de São Bernardo do Campo, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 031.038.058.001 (CPF 08010881864) no valor de R\$ 17.056,29; c) débito condominial atualizado até outubro/2023 (planilhas a fls. 717/723 dos autos): - objeto dos presentes autos: R\$ 72.602,31 - objeto do processo n. 0034400-70.2018.8.26.0564 (cumprimento de sentença nº 4003804-11.2013.8.26.0564 - 9ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP): R\$ 126.826,87 d) de acordo com a parte final da decisão a fls. 256-258: "(...) Assim, fica mantida a preferência do débito condominial sobre o hipotecário. (...)" Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. 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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 208, Vila Tereza - CEP 09606-000,  
 Fone: (11) 2845-9554, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:  
 saobernardo5cv@tjsp.jus.br

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

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." Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão da leiloeira será a esta devida. 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 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](http://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 14 de novembro de 2023.

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