

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 1013134-34.2023.8.26.0564

Autor: Condomínio Residencial Parque das Árvores, CNPJ 04.142.757/0001-70

Réus: Jerônimo Melati Júnior, RG 1.460.692/GO, CPF 347.800.841-72; Silma Alves Moraes Melati, RG 2.002.396/GO, CPF 652.009.506-00

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 25/08/2026 às 16h e encerramento em 28/08/2026 às 16h

2º pregão: início em 28/08/2026 às 16h e encerramento em 22/09/2026 às 16h

Bem leiloado:

Apartamento nº 84, localizado no 8º andar do Bloco 2, denominado Edifício Angelin, integrante do Condomínio Residencial Parque das Árvores, com acesso pela Avenida Senador Vergueiro, nº 930, com a área útil de 96,70m², área comum de 97,269m², totalizando a área construída de 193,969m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,4964%. Ao apartamento corresponde o direito ao uso de uma vaga dupla indeterminada na garagem coletiva localizada nos subsolos do empreendimento, para estacionamento de dois automóveis de passeio, sujeito à atuação de manobrista, cuja área está computada na respectiva área comum. Inscrição imobiliária 007.074.005.080. Matrícula 89.615 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 339-354 dos autos, o apartamento possui cozinha, sala com sacada, WC social, 4 dormitórios, sendo 1 suíte, lavanderia com dependência de empregada ou escritório e direito a 2 vagas

cobertas e soltas na torre 02; o imóvel está em bom estado de conservação, necessitando apenas de uma pintura; o condomínio possui uma ótima área lazer, piscina, quadra, churrasqueira, academia, 2 salões de festas, sala recreativa, pista de cooper, mini-mercado, gás individualizado, 2 elevadores por torre e portaria 24 horas; a região é mista com grande comércio, ótima localização, a 5 minutos do shopping metrópole e a 4 minutos do Shopping Golden Square, ônibus, próximos, escolas, farmácias, correios, parque cidade da criança, restaurantes e hipermercados, avenida Kennedy com muitos bares e restaurantes, a 10 minutos a pé até a prefeitura, o bairro oferece toda infraestrutura necessária.

Endereço: Av. Senador Vergueiro, 930, apartamento 84, Bloco 02 (Edifício Angelim), Condomínio Residencial Parque das Árvores, Centro, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09750-000.

Avaliação: R\$ 590.000,00 (março/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: desocupado.

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 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.8: penhora oriunda dos presentes autos;

- Av.9: indisponibilidade oriunda do processo nº 1001982-12.2023.5.02.0433, movido por Helga Maass Valeri em face de Refrigeração Melati Eletrodomésticos Ltda. ME e outros perante a 3ª Vara do Trabalho de Santo André/SP (débito atualizado até 21/08/2024: R\$ 58.850,57);

b) de acordo com informação obtida em 01/06/2026 perante o site da Prefeitura de São Bernardo do Campo/SP, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 007.074.005.080 no valor de R\$ 16.134,74;

c) débito condominial exequendo atualizado até junho/2026: R\$ 52.721,05.

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 exhibir 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.

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 decisão a fls. 369/371 dos autos: “(...) os débitos tributários e fiscais sub-rogam-se no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional; tratando-se de execução fundada em débitos condominiais, os débitos de condomínio possuem natureza propter rem e preferência sobre créditos com garantia real, observando-se a sub-rogação no preço da arrematação, nos termos da jurisprudência consolidada do C. Superior Tribunal de Justiça, sem prejuízo da responsabilidade pelos encargos condominiais posteriores à arrematação”.

De acordo com decisão a fls. 312 dos autos: “Satisfeito o crédito exequendo da dívida condominial, pagas custas processuais, DEFIRO a reserva do saldo remanescente para o Município.”

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 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

São Bernardo do Campo, 07 de julho de 2026.

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

Fernando De Oliveira Domingues Ladeira
Juiz de Direito