



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: **1025376-64.2019.8.26.0564**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARCO ÍRIS**
 Executado: **Renee Gomes da Silva e outro**

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 1025376-64.2019.8.26.0564

Autor: Condomínio Residencial Arco Íris, CNPJ/MF sob nº 02.735.313/0001-13

Réus: Renee Gomes da Silva, RG 22.948.740-3/SSP-SP, CPF 253.723.828-13; Rosilene Martins Gomes, RG 26.706.514-0/SSP-SP, CPF 286.882.638-50

Terceira/interessada: Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04

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 19/05/2026 às 16h e encerramento em 22/05/2026 às 16h

2º pregão: início em 22/05/2026 às 16h e encerramento em 16/06/2026 às 16h

Bem leilado:

Direitos de devedores fiduciantes dos réus/executados sobre o seguinte imóvel: Apartamento nº 4, localizado no andar térreo ou 1º pavimento do Edifício Saturno, Bloco VII, integrante do Condomínio Residencial Arco-íris, situado à Rua dos Vianas, 1545, contendo 2 dormitórios, sala de estar, cozinha, W.C. e área de serviço; com área privativa de 42,575m², área comum de 27,518m², totalizando a área construída de 70,093m², equivalente a uma fração ideal de 0,3379% no terreno e nas partes de propriedade uso comum do condomínio. A esse apartamento corresponde o direito ao uso de uma vaga em local indeterminado, para estacionamento de um automóvel de passeio de porte médio, no estacionamento coletivo do condomínio, cuja área encontra-se computada na área comum anteriormente referida. Cadastro municipal 033.002.250.100. Matrícula 80.587 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São



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

Bernardo do Campo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 678-693 dos autos: o apartamento está situado no andar térreo do Edifício Saturno, Bloco VII; o condomínio possui em sua área comum, playground, bicicletário, quadra poliesportiva e churrasqueira, além de serviço de portaria com interfone, porta e portões automáticos na entrada social e de veículos; o local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como, guias e sarjetas, pavimentação, rede de água, rede de esgoto, rede telefônica, rede de energia elétrica, iluminação a vapor de mercúrio, transportes coletivos, coleta de lixo, escola pública, etc.; apresenta características de uso predominante residencial, caracterizada por residências térreas, assobradadas e edifícios de apartamentos; a ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se farmácias, lojas, padarias, etc.

Endereço: Rua dos Vianas, 1545, apartamento 04, Edifício Saturno, Bloco VII, Condomínio Residencial Arco Iris, bairro Baeta Neves, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09760-510.

Avaliação dos direitos objeto do leilão: R\$ 71.032,30 (setembro/2025), 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).

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:
- R.13: alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal;
 - Av.15: penhora oriunda dos presentes autos.



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

b) de acordo com informação obtida em 07/04/2026 perante o site da Prefeitura de São Bernardo do Campo, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 033.002.250.100 (CPF 25372382813) no valor de R\$ 11.348,95;

c) débito condominial exequendo atualizado até fevereiro/2026: R\$ 85.424,37;

d) de acordo com extrato da Caixa Econômica Federal a fls. 664/676 dos autos: dívida total = R\$ 131.628,06 (extrato datado de 17/02/2025).

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.

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 a decisão a fls. 706-708 dos autos: “(...) o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaem 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):



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

(...) 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

. **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 14 de abril de 2026.

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