

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 1022104-91.2021.8.26.0564

Autor: Itaú Unibanco S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04

Réus: Chorukei Comércio de Alimentos Ltda, CNPJ 05.944.302/0001-31; Arthur Caceffo Filho, CPF 077.358.028-03

Terceira/interessada: Fernanda Meira Baradel Caceffo, CPF 262.585.298-44

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 09/11/2026 às 16h e encerramento em 12/11/2026 às 16h

2º pregão: início em 12/11/2026 às 16h e encerramento em 09/12/2026 às 16h

Bens leiloados:

Lote I

Metade ideal (50%) pertencente ao executado Arthur Caceffo Filho sobre o seguinte imóvel: A unidade autônoma designada Box duplo nº 22-A/22-B e de vagas vinculadas, localizado no 2º subsolo do Edifício Residencial Lyon, situado na Rua Florida, nº 314, na Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária de São Caetano do Sul, com a área privativa de 20,70m², a área comum de 4,1093m² e a área total construída de 24,8093m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,1976958%. Faz frente para a área de circulação e manobras e confronta, do lado direito com o box duplo 23-A/23-B, do lado esquerdo com o box duplo 21-A/21-B e, nos fundos com a parede de fundos da construção. Cadastro municipal 05.035.0423. Matrícula 36.542 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP.

Avaliação da metade ideal (50%) objeto do leilão: R\$ 113.500,00 (abril/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado.

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.2: figuram como proprietários do imóvel: Arthur Caceffo Filho e Fernanda Meira Baradel Caceffo;
- Av.3: penhora oriunda dos presentes autos.

b) de acordo com informação obtida em 11/09/2026 perante o site da Prefeitura de São Caetano do Sul, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 05.035.0423;

c) de acordo com informação obtida em 14/09/2026 perante a administradora do condomínio (Moraes Administração de Condomínios), não constam débitos condominiais relacionados às vagas.

Lote II

Metade ideal (50%) pertencente ao executado Arthur Caceffo Filho sobre o seguinte imóvel: A unidade autônoma designada Box simples nº 29-A (Av.1), localizado no 2º subsolo do Edifício Residencial Lyon, situado na Rua Florida, nº 314, na Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária de São Caetano do Sul, com a área privativa de 10,35 m², a área comum de 2,0546m² e a área total construída de 12,4046m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,0988479%. Faz frente para a área de circulação e manobras e confronta, do lado direito com o espaço livre existente entre o próprio Box e o box simples 30-A, do lado esquerdo com o box simples 28-A e, nos fundos com a parede de fundos da construção. Cadastro municipal 05.035.0430. Matrícula no 36.549 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP.

Avaliação da metade ideal (50%) objeto do leilão: R\$ 57.000,00 (abril/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado.

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.3: figuram como proprietários do imóvel: Arthur Caceffo Filho e Fernanda Meira Baradel Caceffo;
- Av.4: penhora oriunda dos presentes autos.

b) de acordo com informação obtida em 11/09/2026 perante o site da Prefeitura de São Caetano do Sul, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 05.035.0430;

c) de acordo com informação obtida em 14/09/2026 perante a administradora do condomínio (Moraes Administração de Condomínios), não consta débito condominial relacionado à vaga.

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).

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.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do artigo 843 do CPC:

“Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota- parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

§ 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.”

Nos termos do artigo 1.331 § 1º do Código Civil:

“Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.”

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 constante no Evento 314 dos autos:

“(…) o objeto da alienação judicial corresponde exclusivamente a 50% (cinquenta por cento) dos direitos sobre os imóveis objeto das matrículas nº 36.542 e 36.549 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul, não abrangendo a integralidade dos imóveis;

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, características, localização e demais circunstâncias antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;*
- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, ressalvados aqueles que, por disposição legal, sejam de responsabilidade do executado ou que se sub-rogem no preço da arrematação, observando-se, em especial, o disposto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional;*
- não se aplica ao presente leilão a ressalva relativa a débitos condominiais, por não se tratar de execução decorrente de dívida de condomínio, sem prejuízo da disciplina legal específica eventualmente incidente sobre os débitos vinculados aos imóveis;*

- o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; e (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado ou 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, observadas as disposições do artigo 895 do Código de Processo Civil.”

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 remissão 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, 29 de setembro de 2026.

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

Fernando de Oliveira Rodrigues Ladeira
Juiz de Direito