

9ª 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 0008934-69.2021.8.26.0564

Autor: Condomínio Edifício Vila Verde, CNPJ 71.540.694/0001-06

Réus: Espólios de Nelson Marinari e Noemia de Souza Marinari, representados pelos herdeiros: Nelson Marinari Filho (qualificação ignorada), Marcia Marinari Sanches, CPF 255.965.028-20, Espólio de Marcio Marinari, (RG 15.632.970-SSP/SP, CPF 043.256.788-75) representado pelos herdeiros: Lais Camile Santos Marinari, CFP 086.615.189-38 e Marcio Vinícius Santos Marinari, CPF 077.803.879-33

Terceiros/interessados: Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04, Município de São Bernardo do Campo, CNPJ 46.523.239/0001-47

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 07/12/2026 às 16h e encerramento em 10/12/2026 às 16h

2º pregão: início em 10/12/2026 às 16h e encerramento em 18/02/2027 às 16h

Bem leiloado:

Unidade Autônoma consistente do apartamento nº 14, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Milano, sito à Avenida Presidente João Café Filho, nº 1.912, no Bairro dos Casa, contendo a área útil de 47,312m², área comum de 3,704m², totalizando 51,016m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,0938%, equivalente à 46,451m² do terreno; confrontando pela frente com o hall de entrada; do lado direito com o apartamento nº 13, do lado esquerdo com o apartamento nº 15, poço de iluminação e ventilação, e nos fundos com o recuo do Edifício frontal à Rua Wadia Jafet Assad. Ao referido apartamento cabe ainda uma vaga para guarda de automóvel de passeio, de porte pequeno, na garagem coletiva do condomínio, sendo que a guarda do veículo será feita em lugar indeterminado, não demarcado, e com auxílio de manobrista. Inscrição

Municipal 031.128.025.011. Matrícula 26.785 do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

Obs: de acordo com o laudo de avaliação constante no evento 217 dos autos: trata-se de um apartamento residencial de padrão baixo-popular, com aproximadamente 40 anos de construção, em estado regular de conservação, contendo: 1 suíte, sala para 2 ambientes, cozinha, lavanderia e vaga de garagem; de forma geral, o apartamento está antigo, básico, possui alguns danos e precisa de reforma para conservação e atualização de acabamentos; o edifício é um prédio antigo, de característica mista, contendo 3 pavimentos sem elevador; o pavimento térreo inteiramente dedicado a salões comerciais, são 6 salões ao todo, sendo 2 voltados para Avenida Presidente João Café Filho, 3 voltados para a Rua Wadia Jafet Assad e 1 grande localizado de canto, na confluência das duas vias (padaria), todos com acesso livre e direto pelas vias públicas; nos pavimentos seguintes, ou seja, 1º e 2º andares, que são acessados pela entrada localizada no nº 1.912 da Avenida Presidente João Café Filho, encontram-se os apartamentos residenciais sendo 10 unidades em cada andar; além do portão automatizado que faz o fechamento para rua, o prédio possui entrada social com porta de ferro e vidro, também automatizada; não há portaria com segurança, apenas interfone para comunicação com as unidades, sem vigilantes, porém, possui monitoramento por câmeras; não há opções de lazer no condomínio; o local é guarnecido de toda infraestrutura urbana, tais como, rede de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, internet, iluminação pública, a micro-região conta ainda com comércio variado, mercados, serviços e algumas linhas de transporte coletivo; a, aproximadamente 400 metros, podem ser acessados o Terminal rodoviário da região, bem como o Supermercado Coop; o imóvel está localizado na confluência de dois importantes corredores comerciais da região, além disso, próximo a outros importantes como, Avenida Capitão Casa, Avenida João Firmino e Praça Giovane Breda.

Endereço: Av. Presidente João Café Filho, 1912, apartamento 14, Assunção, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09850-167.

Avaliação: R\$ 185.300,00 (maio/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 **50% (cinquenta 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) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.2: hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal;
- Av.3: penhora oriunda dos presentes autos.

b) de acordo com informação obtida em 23/10/2026 perante o site da Prefeitura de São Bernardo do Campo, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 031.128.025.011 (CPF 10949232815) no valor de R\$ 24.565,34;

c) débito condominial exequendo atualizado até setembro/2026: R\$ 115.367,49.

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.

De acordo com a decisão constante no evento 296 dos autos:

“(...) 6. Conforme o art. 252-A das Normas da Corregedoria, deverá constar expressamente do edital a proibição de participação na hasta pública, por si ou por interposta pessoa, de magistrados(as) e servidores(as) vinculados ao Tribunal de Justiça de São Paulo, bem como de seus cônjuges ou companheiros(as).

7. (...) se o valor da arrematação superar o crédito do exequente e as despesas processuais, será admissível a dedução da comissão da leiloeira (já paga pelo arrematante) do saldo excedente do produto da arrematação, com a devida restituição ao arrematante, nos termos do art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ no 236/2016 e dos itens II, III e IV do Tema 60 do IRDR do TJSP, condicionado à existência de saldo excedente, à preservação da ordem de preferência dos créditos e à inexistência de prejuízo a terceiros.

8. Os créditos tributários sub-rogam-se no preço da arrematação (art. 130, parágrafo único, do CTN) (...)”.

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.”

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, 26 de outubro de 2026.

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

Larissa Kruger Vatzco
Juíza de Direito