



**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**

Processo Digital nº: **0017468-27.2006.8.26.0564**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Condominio Edifício Barao de Casa Branca**  
 Requerido: **Roberto de Oliveira Joaquim**

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU ROBERTO DE OLIVEIRA JOAQUIM, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais, PROCESSO Nº 0017468-27.2006.8.26.0564**

Autor: Condomínio Edifício Barão de Casa Branca, CNPJ 58.166.737/0001-69

Réu: Roberto de Oliveira Joaquim, RG 13.270.981 SSP/SP, CPF 053.511.838-46

Terceiros/interessados: Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04; Elaine de Souza Zanata, RG 23.477.457, CPF 181.008.378-80; Empresa Gestora de Ativos - EMGEA, CNPJ 04.527.335/0001-13; Cláudia Cristiane Garcia Joaquim, RG 11.164.767 SSP/SP, CPF 131.585.758-84

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

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível, do Foro de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Dr(a). Carlo Mazza Britto Melfi, na forma da Lei, etc.

**FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA**, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, levará à pregão público o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), sendo o 1º pregão: início em 16/09/2024 às 16h e encerramento em 19/09/2024 às 16h e o 2º pregão: início em 19/09/2024 às 16h e encerramento em 10/10/2024 às 16h. Bem leiloado: Apartamento nº 104, localizado no 10º andar do Edifício Barão da Casa Branca, situado à Rua Olinda nº 211, integrante do Conjunto Residencial Quinta da Boa Vista, contendo dois dormitórios, sala de estar e sala de jantar conjugadas, cozinha, banheiro, área de serviço e circulação; com a área privativa de 61,21m², área comum de 19,6940m², totalizando a área construída de 80,9040m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2976% no terreno e nas partes comuns do condomínio. A esse apartamento corresponde o direito ao uso de uma vaga indeterminada no estacionamento coletivo do conjunto



**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**

(subsolo ou andar térreo), cuja área está incluída na área comum acima referida, contribuinte nº 003.005.018.214. Matrícula 60.955 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP. Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 759/802 dos autos (datado de 10/05/2024), o condomínio é formado por 8 Torres de 16 andares, contando no térreo portaria, jardins, vagas de estacionamento (01 vaga), lazer (salão de festas e quadra poliesportiva), administração; o apartamento nº104 encontra-se no 10º andar do Edifício Barão de Casa Branca e é constituído por sala de estar/jantar, cozinha/copa, área de serviço, galeria, dormitórios (x2) e banheiro, com 01 vaga de garagem. Endereço: Rua Olinda, 211, apartamento 104, Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09770-070. Avaliação: R\$ 272.000,00 (maio/2024), 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](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), 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.02/Av.03: hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal; - R.04: penhora oriunda do processo nº 0006524-93.1999.8.26.0019, movido pelo Nossa Caixa Nosso Banco S/A em face de Elaine de Souza Zanata perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Americana/SP; - Av.05: penhora oriunda dos presentes autos; b) de acordo com informação obtida em 26/07/2024 perante o site da Prefeitura de São Bernardo do Campo, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 003.005.018.214 no valor de R\$ 21.196,52; c) débito condominial atualizado até julho/2024: - objeto dos presentes autos: R\$ 134.216,08 - objeto do processo nº 1002800.43.2020.8.26.0564 – 1ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP: R\$ 7.921,26 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 os depósitos judiciais – em guias separadas - do lance e da



**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**

comissão da leiloeira, 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 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 decisão a fls. 280/281 dos autos físicos (fls. 361/362 dos autos digitais): “(...) Assim, fica mantida a preferência do débito condominial sobre o hipotecário.(...)”. 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 documentalmentemente 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). 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 . 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 08 de agosto de 2024.

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