

3ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo/SP

Edital de 1º e 2º Leilão e de intimação da executada **Maria Bernadete Andraus Marcelino**, inscrita no CPF sob nº 762.843.528-91, bem como de eventual cônjuge; da credora hipotecária **Caixa Econômica Federal**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04; do herdeiro necessário de **Antonio José Marcelino, Lucas Andraus Marcelino**, inscrito no CPF sob nº 411.327.208-50; **da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo e de demais interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0013064-93.2007.8.26.0564.

O Dr. Artur Pessôa De Melo Moraes, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo, Comarca de São Bernardo do Campo /SP, na forma da lei,

FAZ SABER, a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, ajuizado por **Condomínio Residencial Gold Village**, inscrito no CNPJ nº 03.881.584/0001-40, em face de **Maria Bernadete Andraus Marcelino**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupoarremateleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia 06.07.2026 às 15h30 e encerrará dia 10.07.2026 às 15h30, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até o mês da data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 10.07.2026 as 15h30 e encerrará no dia 30.07.2026 às 15h30, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

TERMO DE PENHORA: Consta as fls. 316, o termo de penhora do imóvel descrito na matrícula nº 44.426 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP e sua averbação no referido documento as fls. 321/335. Consta as fls. 493 o termo de penhora da vaga de garagem descrita na matrícula nº 44.427 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP e sua averbação no referido documento as fls. 512/522.

QUOTA PARTE: Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, caput, tratando-se de penhora de bem indivisível em copropriedade, a penhora recai exclusivamente sobre a quota-parte do devedor, mas o bem pode ser levado a leilão por inteiro, assegurando-se ao coproprietário ou do cônjuge alheio à execução, o direito de preferência na arrematação ou, se não o exercer, a reserva do valor correspondente à sua quota sobre o produto da alienação do bem. (fls. 399/400)

BENS: Edifício Esmeralda, apartamento 02 e vaga 86, descritos nas matrículas nº 44.426 e nº 44.427 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

DESCRIÇÃO MATRÍCULA Nº 44.426 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP: UNIDADE AUTÔNOMA, consistente do APARTAMENTO nº 02, sito à Rua dos Feltrins, nº 125, integrante do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GOLD VILLAGE”, no Bairro Galvão Bueno, contendo a área útil de 47,102m², área real de uso

comum de divisão proporcional de 31,745m², totalizando área construída de 78,846m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,54646% no terreno e nas partes comuns do condomínio; confrontando de quem da Rua dos Feltrins olha para o edifício, pela frente e pelo lado esquerdo com terreno condominial, pelo lado direito confronta com apartamento de final 1, e pelos fundos confronta com o hall social e com o terreno condominial. Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 023.008.045.038, objeto da matrícula nº 44.426 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av. 1, hipoteca à Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04; e, conforme Av.3, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: R\$ 34.558,65 atualizados em 07.05.2026 (não computados os valores de custas de cartório e honorários advocatícios, em caso de protesto e/ou execução fiscal).

DESCRIÇÃO MATRÍCULA Nº 44.427 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP: UNIDADE AUTÔNOMA, consistente da VAGA DE GARAGEM nº 86, localizada à Rua dos Feltrins, nº 125, integrante do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GOLD VILLAGE”, no Bairro Glavão Bueno, contendo a área privativa de 9,790m², área de uso comum de divisão não proporcional de 0,461m², totalizando 10,251m², cabendo-lhe no terreno e nas partes comuns do condomínio, a fração ideal de 0,00795%; confrontando de quem da área de circulação de autos olhar para a vaga, pela frente com o corredor de circulação de autos, pelo lado direito com a vaga nº 87, pelo lado esquerdo com a vaga nº 85, e pelos fundos com parte do terreno condominial e parte do Edifício Rubi. Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte (**área maior**) nº 023.008.034.000 e 023.008.035.000, objeto da matrícula nº 44.427 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

ÔNUS: Consta conforme Av. 1, hipoteca à Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04; e, conforme Av.3, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Não foi possível verificar a incidência de débitos de IPTU sobre o imóvel, todavia, eventuais débitos de origem fiscal e tributária, ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do Código Civil).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 182.434,00 (dezembro/2024). Valor da Avaliação atualizado até maio de 2026: R\$ 195.694,91, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 317.146,02 até 21.10.2025.

DÉBITOS: O Arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, bem como eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPC).

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §1º do CPC, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na

arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de ofertas, o cônjuge, o(a) companheiro(a), os descendentes ou os ascendentes, nesta ordem, conforme art. 876, §6º do CPC.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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, § 1º, do CPC).

PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895, §1º e 2º, NCPC), por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, diretamente no site do leiloeiro www.grupoarremateleiloes.com.br. (Art. 895, I e II, NCPC). Sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal ou anual de acordo com o índice indicado na proposta, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, §1º, §2º, §7º e §8º do NCPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, NCPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, NCPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do NCPC). Fica a cargo do arrematante emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo.

DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARCELADA: Inexistindo proposta para arrematação com pagamento do preço à vista, será considerada, a proposta de arrematação parcelada de maior valor e menor número de parcelas, desde que preenchidos todos os requisitos legais e não haja qualquer condicionante. Nessa hipótese, será lavrado o Auto de Arrematação, com as assinaturas do Leiloeiro e do arrematante, ficando o ato sujeito unicamente à apreciação e homologação pelo Juízo competente, nos termos do artigo 269 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ), com a redação conferida pelo Provimento CG nº 14/2018. O arrematante será responsável pela emissão das guias relativas às parcelas e sua juntada aos autos. O pagamento integral do valor ou da entrada, nos casos de parcelamento, deverá ser realizado em uma única parcela, no prazo improrrogável de 24 horas.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. A comissão devida ao leiloeiro

não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

ACORDO: Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

IMISSÃO NA POSSE: Comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, §1º e §2º e Art. 903, ambos do CPC).

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão impositiva de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

CONDUTOR DO LEILÃO: o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

FALE CONOSCO: Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: contato@grupoarremateleiloes.com.br.

O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa.”

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 08 de maio de 2026.

Artur Pessôa De Melo Morais

Juiz De Direito