

## EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O(A) Dr. Rodrigo Gorga Campos, M.M<sup>o</sup>. Juiz de Direito da 9<sup>a</sup> Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo - Estado de São Paulo, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos arts. 879 a 903, do CPC (Lei n<sup>o</sup> 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e arts. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCESP sob o n<sup>o</sup> 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da plataforma eletrônica [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

**PROCESSO:** 0017325-47.2020.8.26.0564. **EXEQUENTE:** Marcos Tavares Ferreira. **EXECUTADO:** Sammarone Incorporadora Ltda. e Admilson Lucio Oliveira **INTERESSADO:** Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo.

**LEILÃO/DATAS:** O 1<sup>o</sup> leilão terá início em **17/11/2025 às 14:00** com encerramento em **21/11/2025 às 14:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1<sup>o</sup> Leilão, seguirá sem interrupção o 2<sup>o</sup> leilão que se encerrará em **12/12/2025 às 14:00**, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

**SISTEMA:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao Leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (art. 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

**LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

**LEILÃO RESTRITO:** As vagas de garagem serão vendidas somente aos condôminos proprietários do CONDOMÍNIO CASTELLO DI ROMA, ficando assim vedada a participação no leilão por terceiros, conforme art. 1.331, § 1<sup>o</sup>, do código civil.

**BEM(NS): Lote 1 - IMÓVEL:** Vaga de Garagem Dupla n<sup>o</sup> 51, do tipo "A", localizada no 2<sup>o</sup> subsolo do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO CASTELLO DI ROMA", com acesso pelo n<sup>o</sup> 517 da Rua Américo Brasiliense; com capacidade para estacionamento e guarda de dois automóveis de porte pequeno, padrão nacional, sem necessidade do auxílio de manobrista; contendo área privativa real de 18,014m<sup>2</sup>, área comum real de divisão não proporcional de 20,012m<sup>2</sup>, área comum real de divisão proporcional de 5,098m<sup>2</sup>, área total construída real de 43,590m<sup>2</sup> e fração ideal de terreno e demais coisas de uso comum igual a 0,1377%. A unidade confronta, quem olhar da respectiva área frontal de circulação comum, no mesmo sentido da entrada de veículos na unidade, pela frente com área comum de circulação; pelo lado direito com

área comum de recuo da Vaga de Garagem nº 52 e caixa de escadas da Torre Castello Albano; pelo lado esquerdo com a Vaga de Garagem nº 50; pelos fundos com área comum de recuo da Vaga de Garagem nº 49 do mencionado edifício acha-se construído em terreno com a área de 2.471,90m<sup>2</sup>, com frente para a Rua Américo Brasiliense. Matrícula nº 132.733 do 1º CRI de São Bernardo do Campo - SP. Cadastro Municipal: 001.024.060.000 (Área Maior)

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 124.700,00 (cento e vinte e quatro mil e setecentos reais), avaliado em abril de 2025.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 126.858,70 (cento e vinte e seis mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e setenta centavos), atualizado em outubro de 2025, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

**CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar suas condições.

**DA PREFERÊNCIA:** Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do coproprietário/cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, devendo ainda se habilitar para participar do leilão. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@tabaleiloes.com.br, antes do início do certame) o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

**BAIXA DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através da expedição do competente mandado de cancelamento.

**SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS:** O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**TRIBUTOS:** Os débitos fiscais e/ou tributários também serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, ficando o arrematante dispensado do pagamento de tais despesas.

**PAGAMENTO DO LOTE:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, CPC.). Havendo indisponibilidade nos sistemas bancários ou necessidade de liberações de aplicações financeiras, o pagamento poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) horas.

**PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta deve conter, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente (art. 895 e seguintes, CPC.).

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por**

**cento)** sobre o valor da arrematação, que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão. 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.

**INADIMPLEMENTO:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO:** 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 (art. 892, §1º, CPC.). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

**ACORDO OU REMIÇÃO:** Após a publicação do edital, em caso de acordo ou remição, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do acordo/pagamento entabulado. No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC).

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado no site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, CPC, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais de todas as partes e interessados, ficando-os intimados, caso não sejam localizados no endereço informado nos autos, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

**PENALIDADES:** Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br) ou Telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

---

Dr. Rodrigo Gorga Campos  
JUIZ(A) DE DIREITO