EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO DE 1ª E 2ª PRAÇA
7ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA A SER REALIZADO EM 1ª E 2ª PRAÇA, para alienação judicial do bem imóvel abaixo descrito, destinada à extinção do condomínio, para conhecimento e cientificação dos executados: **ALLAN DOS SANTOS (CPF**: **427.173.408-07)**, **GEISE FERNANDA OLIVEIRA BARBOSA (CPF**: **345.424.968-64)** e **PRISCILA DA SILVA SANTOS (CPF**: **316.020.138-45)**, bem como para ciência do **MUNICIPIO DE SAO BERNARDO DO CAMPO (CNPJ**: **46.523.239/0001-47)** e dos demais eventuais interessados, na forma da lei.

O MM. Juíz de Direito Dr. Fernando de Oliveira Domingues Ladeira, da 7ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, foi determinada a alienação judicial do imóvel abaixo descrito, mediante leilão eletrônico em 1ª e 2ª praça, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, observadas as regras e condições estabelecidas a seguir.

Processo nº 0004562-04.2026.8.26.0564 – Cumprimento de Sentença
(Processo principal nº 1011489-37.2024.8.26.0564)

Trata-se de *Cumprimento de Sentença* decorrente de *Ação de Extinção de Condomínio C/C Cobrança de Aluguéis*, promovido por **PATRICIA QUEIROZ DOS SANTOS (CPF**: **372.014.998-66)** em face de **ALLAN DOS SANTOS (CPF**: **427.173.408-07)**, **GEISE FERNANDA OLIVEIRA BARBOSA (CPF**: **345.424.968-64)** e **PRISCILA DA SILVA SANTOS (CPF**: **316.020.138-45)**.

DO BEM IMÓVEL
ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Silvestre, nº 12, Nova Petrópolis, CEP: 09780-525, São Bernardo do Campo/SP.

DADOS DO IMÓVEL		
INSCRIÇÃO MUNICIPAL N°	033.140.003.000	
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	178.360	1º ORI de São Bernardo do Campo/SP

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno designado como Lote 03 da Quadra E, integrante do Loteamento denominado Vila Vanguarda, que assim se descreve e confronta: inicia-se no ponto localizado no vértice do presente Lote com o Lote 02 da Quadra E e a Rua Silvestre; deste ponto segue em linha reta confrontando com a Rua Silvestre por uma distância de 4,97m; deflete à direita e segue em linha reta confrontando com o Lote 04 da Quadra E por uma distância de 10,59m; deflete à direita e segue em linha reta confrontando com o Lote 08 da Quadra E por uma distância de 5,05m; deflete à direita e segue em linha reta confrontando com o Lote 02 da Quadra E por uma distância de 10,49m, chegando ao ponto de início desta descrição, encerrando uma área total de 52,79m².

OBSERVAÇÕES:

OBS.01 – EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO E DESTINAÇÃO DO PRODUTO DA ARREMATAÇÃO: A alienação judicial do imóvel destina-se à extinção do condomínio existente entre os coproprietários. O produto da arrematação será depositado judicialmente nos autos e, oportunamente, distribuído entre os condôminos na proporção de seus respectivos quinhões, observadas as determinações judiciais pertinentes. Eventuais créditos existentes entre as partes, inclusive aqueles decorrentes da ocupação exclusiva do imóvel, poderão ser submetidos à apreciação deste Juízo para eventual compensação ou satisfação com os valores depositados, respeitados os direitos dos interessados e as decisões proferidas nos autos.

OBS.02: Eventuais regularizações necessárias perante o Cartório de Registro de Imóveis ou a Prefeitura Municipal, relacionadas à transferência e ao registro do imóvel arrematado, serão de responsabilidade do arrematante.

RECURSOS EM ANDAMENTO: Não há recursos que em andamento até a data de confecção deste edital.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 201.108,78 (Jul/2025) Avaliações (Evento 94) – Homologação (Evento 110).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 211.510,60 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL: Os débitos tributários incidentes sobre o imóvel observarão o disposto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, quando aplicável, ficando sub-rogados no preço da arrematação nos termos legais. Os demais débitos, encargos e créditos eventualmente incidentes sobre o imóvel serão tratados conforme sua natureza jurídica, a legislação aplicável e as determinações deste Juízo, observadas, quando cabíveis, as disposições do artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil. A responsabilidade do arrematante não será ampliada por disposição editalícia em desconformidade com a legislação ou com a decisão judicial. A existência, a natureza, o valor e a forma de satisfação de eventuais créditos serão apreciados pelo Juízo quando necessário, sem prejuízo da destinação judicial do produto da arrematação e da distribuição entre os condôminos, conforme os respectivos quinhões e as decisões proferidas nos autos.

DÉBITO EXEQUENDO:	R$ 13.089,21 (set/2026)

DATAS DO LEILÃO: A **1ª Praça** terá início em **07 de dezembro de 2026**, **às 15:00 horas**, e será encerrada em **10 de dezembro de 2026**, **às 15:00 horas**, sendo admitidos lances **iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizada**. Não havendo lance válido nas condições estabelecidas para a 1ª Praça, terá início, **imediatamente após o seu encerramento**, a **2ª Praça**, em **10 de dezembro de 2026**, **às 15:00 horas**, que será encerrada em **15 de janeiro de 2027**, **às 15:00 horas**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance válido, observadas as condições estabelecidas neste edital e na decisão judicial que autorizou a alienação. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor atualizado da avaliação do imóvel. Não havendo lance válido durante o período do primeiro pregão, terá início o segundo pregão, no qual serão admitidos lances não inferiores a **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Serão admitidas propostas de arrematação parcelada**, exclusivamente por meio eletrônico, pelo sítio eletrônico do Leiloeiro Oficial (www.pulseleiloes.com.br), observadas as disposições do artigo 895 do Código de Processo Civil. O interessado poderá apresentar: **(a) até o início da primeira etapa**, **proposta por valor não inferior ao da avaliação**; **ou (b) até o início da segunda etapa**, **proposta por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizado**, **ou 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizado**, **caso se trate de imóvel de incapaz**. A proposta deverá conter **sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta**, sendo o saldo remanescente parcelado em até **30 (trinta)** meses, observadas as demais condições previstas no artigo 895 do Código de Processo Civil. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

LEILOEIRA: O leilão será realizado pela Leiloeira Pública Oficial, **MAYARA TURINA LOTERIO**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.230, através do site da PULSE LEILÕES (www.pulseleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no referido portal, com fundamentação nos artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ.

PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

PAGAMENTO: O preço da arrematação deverá ser depositado judicialmente, mediante guia de depósito judicial emitida pelo sistema disponibilizado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas da realização da arrematação, observadas as determinações judiciais e as disposições legais aplicáveis. Em até 03 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC). O pagamento parcelado, quando admitido, observará as condições da proposta apresentada, o artigo 895 do Código de Processo Civil e a deliberação judicial pertinente, inclusive quanto à prestação das garantias legalmente exigidas.

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas da realização da arrematação, na conta bancária da Empresa Gestora: **PULSE LEILÕES**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

A comissão da leiloeira, 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.

DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

DO INADIMPLEMENTO DA ARREMATAÇÃO E DAS CONSEQUÊNCIAS PROCESSUAIS: Não será permitida a desistência da arrematação, ressalvadas as hipóteses previstas em lei. O não pagamento do preço da arrematação ou da comissão da leiloeira nos prazos estabelecidos, quando exigíveis, será comunicado ao Juízo para apreciação das providências e consequências processuais cabíveis, observada a legislação vigente, especialmente os artigos 895, §§ 4º e 5º, e 897 do Código de Processo Civil, conforme aplicáveis. Eventual aceitação de lance anterior, convocação de licitante subsequente ou realização de novo leilão dependerá da observância das disposições legais e das determinações judiciais pertinentes, vedada a aprovação automática de lances anteriores pela leiloeira. A eventual caracterização de ilícito civil, processual ou penal dependerá da análise dos fatos concretos e da apreciação pela autoridade competente, não decorrendo automaticamente do mero inadimplemento da arrematação.

RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n°236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica a Leiloeira ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS E PLURALIDADE DE CREDORES: O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

ACRÉSCIMO DE TEMPO: Sobrevindo lanços nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lanços. Transcorridos 03 (três) minutos do último lanço o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor.

FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A arrematação será formalizada mediante a lavratura do auto de arrematação nos autos, com a assinatura do juiz, do adquirente ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no item “datas do leilão”, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item “datas do leilão”, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos deste edital (artigo 900 do CPC).

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Caso as praças resultem negativas, eventual prosseguimento da alienação do imóvel por meio de venda particular dependerá de prévia apreciação e autorização expressa deste Juízo, mediante observância das disposições legais aplicáveis. O resultado negativo das praças não autoriza, por si só, o início ou o prosseguimento automático da alienação por essa modalidade.

CONTATO DO LEILOEIRO E PUBLICIDADE DO EDITAL

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório da leiloeira, localizado na Rua Cláudio Soares, 72, conjunto 1310, Pinheiros, CEP: 05422-030, endereço eletrônico contato@pulseleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 5026-5664. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Pulse Leilões, no seguinte endereço: www.pulseleiloes.com.br.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 28 de outubro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA
JUIZ DE DIREITO