

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

A **Dra. Carolina Nabarro Munhoz Rossi**, MMa. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1027236-08.2016.8.26.0564 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLD VILLAGE, CNPJ: 03.881.584/0001-40, na pessoa do seu representante legal;

Executado: SUSANE DURAN CAMPELO, CPF: 219.230.588-51;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP;**
- **FABIANO DE BARROS CAMPELO**, CPF: 149.282.578-63 (coproprietário);
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal (credora fiduciária);

1º Leilão

Início em **07/10/2025**, às **14:00hs**, e término em **10/10/2025**, às **14:00hs**.



Será considerado aquele que ofertar o maior lance, não inferior à soma atualizada dos valores pagos pela parte devedora fiduciante ao banco credor fiduciário (direitos aquisitivos), até o mês da data designada para o 1º leilão, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, a ser atualizado na data de realização do leilão.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **10/10/2025** às **14:01hs**, e término em **31/10/2025** às **14:00hs**.



LANCE não inferior a **60% do valor da avaliação atualizada**, a ser atualizado na data de realização do leilão.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.11) SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA, CONSISTENTE DO APARTAMENTO Nº 41, LOCALIZADO NO 4º ANDAR, DO “EDIFÍCIO PÉROLA” – BLOCO IX, SITO À RUA DOS FELTRINS, Nº 125, INTEGRANTE DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GOLD VILLAGE”, NO BAIRRO GALVÃO BUENO, contendo a área útil real de 47,102 metros quadrados, área real de uso comum de divisão proporcional de 31,745 metros quadrados, totalizando a área construída de 78,846 metros quadrados, 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 direito, confronta com o terreno condominial, pelo lado esquerdo confronta com o apartamento de final 2, e pelos fundos confronta com o hall social e com o terreno condominial. O “CONDOMINIO RESIDENCIAL GOLD VILLAGE”, acha-se construído em terreno com a área de 9.013.00 metros quadrados, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula n. 42.669, deste Registro Imobiliário.

Matrícula: 47.749 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 276 dos autos, bem como na **AV.13** da matrícula. Consta, no **R.11, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Caixa Econômica Federal. Conforme r. decisão de fls. 777/778 dos autos: “ Cumpre salientar que **a arrematação recairá**

sobre os valores dos direitos aquisitivos, correspondentes à soma atualizada dos valores pagos pela parte devedora fiduciante ao banco credor fiduciário; e que o arrematante deverá necessariamente depositar a quantia referente aos direitos aquisitivos, conforme valores apresentados nos autos pelo credor fiduciário." Consta dos autos, fls. 769/771, informação de que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 253.010,87, atualizado até maio de 2025. Eventual regularização do bem perante o órgão competente é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 023.008.045.252 (AV.02); Em pesquisa realizada em 25/08/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 18.749,74. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 139.358,52 em junho de 2025 (fl. 773).

Débito da ação: R\$ 91.476,99, em julho de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

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 a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.



Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado, nos termos da r. decisão de fls. 777/778 dos autos.

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

⚠ Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.