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

Edital de 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados **Douglas Lorca**, inscrito no CPF sob nº 006.188.128-73; **Maria do Carmo Rodrigues Lorca**, inscrita no CPF sob nº 097.380.098-47; bem como a **Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo e demais interessados**, expedido nos autos da Ação de Execução, Processo nº 1001224-10.2023.8.26.0564.

O Dr. Artur Pessôa de Melo Morais, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo/SP, 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 da Ação de Execução – Despesas Condominiais ajuizado por **Condomínio Residencial Montalbianco,** inscrito no CNPJ nº 01.867.833/0001-17**,** em face de **Douglas Lorca e Maria do Carmo Rodrigues Lorca,** 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 15.12.2026 às 15h00 e encerrará dia 18.12.2026 às 15h00, 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 18.12.2026 as 15h00 e encerrará no dia 03.02.2027 às 15h00, 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.

IMÓVEL: Apartamento nº 91, localizado no 9º andar do edifício denominado “RESIDENCIAL MONTALBIANCO”, situado à Rua Thomé de Souza, nº 77, Centro, contendo suíte master com closet, banho e jardineira, dormitório com dependência para banho privativo, dormitório com jardineira, dormitório com acesso à varanda, banheiro social, lavabo, sala de estar e jantar com varanda, jardineira e lareira, sala de refeições, cozinha, despensa, lavanderia com W.C. e dormitório para empregada, com jardineira, reversível para quarto de passar, com a área privativa de 397,38 m², área comum de 71,985 m², totalizando a área construída de 469,365 m², equivalente a uma fração ideal de 10% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. A esse apartamento corresponde o direito ao uso de quatro vagas indeterminadas na garagem coletiva localizada no subsolo, com auxílio de manobrista, cuja área encontra-se computada na área comum já citada. O prédio está construído em um terreno com a área de 1.140,00 m².

Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 001.009.046.009, objeto da matrícula nº 75.914 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 1.572.332,50 (um milhão, quinhentos e setenta e dois mil, trezentos e trinta e dois reais e cinquenta centavos), referente a abril de 2026, conforme avaliação homologada pelo MM. Juízo no evento 142. Valor atualizado até outubro de 2026, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: R$ 1.608.433,47, o qual será novamente atualizado até o mês de abertura do 1º Leilão.

ÔNUS: Consta conforme R.2, caução de bem imóvel nos autos Ação Cautelar Inominada – Sustação de Protesto, processo nº 1015958-44.2015.8.26.0564, em trâmite perante a 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; conforme Av.3, a penhora nos autos da Execução Civil, processo nº 0005802-15.2019.8.26.0001 em trâmite perante a 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP; e, conforme Av.5, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Valor total: R$ 92.303,98 – 26.10.2026 (não computados os valores de custas de cartório e honorários advocatícios, em caso de protesto e/ou execução fiscal). Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Execução, referentes a Exercícios Anteriores: R$ 73.731,66 até 26.10.2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício de 2025: R$ 10.101,78 até 26.10.2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício de 2026: R$ 8.470,54 até 26.10.2026

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R$ 499.625,90 até junho de 2026 (Evento 148).

DÉBITOS: Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o imóvel, constituídos anteriormente à arrematação, ficarão sub-rogados no preço da alienação judicial, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Da mesma forma, os débitos condominiais vencidos até a data da arrematação, em razão de sua natureza *propter rem*, ficarão sub-rogados no produto da alienação, nos termos do artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil, observada a ordem legal de preferência dos créditos. O arrematante será responsável pelos tributos e encargos condominiais incidentes a partir da arrematação, bem como pelas despesas de transferência, registro e demais providências necessárias à regularização do imóvel, ressalvadas eventuais determinações judiciais em sentido diverso.

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 (vinte e quatro) horas, o valor do lance vencedor, mediante guia de depósito judicial emitida por meio do Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado diretamente no site do leiloeiro, nos termos do art. 895, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil, observado o valor mínimo estabelecido para a respectiva praça. A proposta deverá ser acompanhada de sinal correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor ofertado, podendo o saldo remanescente ser parcelado em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas. A primeira parcela vencerá em 30 (trinta) dias contados da data da arrematação, incidindo sobre o saldo devedor correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O saldo devedor da aquisição do imóvel será garantido por hipoteca constituída sobre o próprio bem.

Na hipótese de apresentação de mais de uma proposta de pagamento parcelado, terá preferência aquela de maior valor. Em caso de igualdade entre os valores ofertados, prevalecerá a proposta que preveja o menor número de parcelas. A apresentação de proposta de pagamento parcelado não suspende a realização do leilão, nos termos do art. 895, § 6º, do Código de Processo Civil. Nos termos do § 7º do mesmo dispositivo, o pagamento à vista terá preferência sobre o pagamento parcelado, ainda que este represente proposta de maior valor. Em caso de inadimplemento, o arrematante ficará sujeito às penalidades previstas nos §§ 4º e 5º do art. 895 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARCELADA: Inexistindo lance à vista vencedor, será considerada a proposta parcelada de maior valor e menor número de parcelas, desde que preenchidos todos os requisitos legais e não contenha qualquer condição ou ressalva. Nessa hipótese, será lavrado o Auto de Arrematação, com as assinaturas do Leiloeiro Oficial e do arrematante, ficando o aperfeiçoamento da arrematação sujeito à apreciação do MM. Juízo. O pagamento integral da entrada, correspondente a no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, deverá ser efetuado em parcela única, no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão. Caberá ao arrematante a emissão das guias referentes às parcelas vincendas e a juntada dos respectivos comprovantes de pagamento aos autos do processo.

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 lanços 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 lanços. 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: Decorrido o prazo estabelecido sem que o arrematante tenha efetuado os depósitos devidos, o fato será comunicado ao MM. Juízo competente, para apreciação e aplicação das medidas legais cabíveis, inclusive aquelas previstas no artigo 897 do Código de Processo Civil, sem prejuízo de outras sanções eventualmente aplicáveis.

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. As despesas relativas à transferência da propriedade, recolhimento do ITBI, registro da carta de arrematação, cancelamento dos gravames pertinentes e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, mediante as providências cabíveis perante o MM. Juízo competente e os órgãos respectivos.

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital ficam os executados 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, 26 de outubro de 2026.

Artur Pessôa de Melo Morais

Juiz De Direito