

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

Edital de 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados **Gerson Batista do Nascimento (empresário individual)**, inscrito no CNPJ nº 02.278.136/0001-93; **Gerson Batista do Nascimento**, inscrito no CPF sob nº 163.470.148-82; da cónyuge e coproprietária **Andreia Deise Piva do Nascimento**, inscrita no CPF sob nº 275.128.858-81; **Auge Construção e Incorporação Eireli**, inscrita no CNPJ sob nº 28.589.860/0001-21, representada por **Dafne do Nascimento**, inscrita no CPF sob nº 229.052.548-07; **Dafne do Nascimento**, inscrita no CPF sob nº 229.052.548-07; da credora fiduciária **Caixa Economica Federal – CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04; bem como a **Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo e demais interessados**, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0008209-80.2021.8.26.0564.

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 quantos este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – Compra e Venda, ajuizado por **Everton Notte Narciso**, inscrito no CPF sob nº 156.028.568-03, em face de **Gerson Batista do Nascimento e outros**, 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 20.10.2026 às 15h30 e encerrará dia 23.10.2026 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 23.10.2026 às 15h30 e encerrará no dia 12.11.2026 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: Deferida a penhora do direito aquisitivo derivado de alienação fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula nº 153.571 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, do qual foi nomeado depositário Gerson Batista do Nascimento, inscrito no CPF sob nº 163.470.148-82, às fls. 224.

QUOTA PARTE: Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, tratando-se 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 não devedor o direito de preferência na arrematação ou, se não o exercer, a reserva do valor correspondente à sua quota sobre o produto da alienação.

OBSERVAÇÃO: Consta decisão às fls. 802/805: “*Fls. 760/761 e 799: A constrição aqui determinada recaiu sobre os direitos aquisitivos de GERSON derivados de alienação fiduciária em garantia. Na prática, tal implica que a parte utilizável para pagamento/amortização do crédito da parte exequente seria de metade (50%) da diferença entre o valor da venda do imóvel e o débito bancário que sobre ele recai, que, segundo se extrai da planilha de fl. 773, em agosto/2025, era de R\$ 120.303,04 (cento e vinte mil, trezentos e três reais e quatro centavos).*”

BEM: O DIREITO AQUISITIVO derivado de alienação fiduciária sobre apartamento nº 1011, denominado Flat do Tipo 2ª, localizado no 10º pavimento do subcondomínio “MARCO ZERO HOME”, integrante do empreendimento imobiliário denominado “CONDOMÍNIO MARCO ZERO MBIGUCCI”, com acesso pelo nº 2.123 da Avenida Senador Vergueiro, esquina com a Avenida Kennedy, composto por ambiente único (loft) integrado por estar, jantar e dormitório, cozinha e área de serviço conjugados, banheiro e terraço social, com área real de 42,903m², área comum real de divisão não proporcional de 9,059m², área comum real de divisão proporcional de 26,312m², área comum real total de 35,371m², e área real total de 78,274m², com o coeficiente de proporcionalidade dentro do Subcondomínio de 0,5231441% e fração ideal de terreno e demais coisas comuns de 0,22130%. A unidade possui direito ao uso de uma vaga simples em local indeterminado na garagem coletiva do empreendimento, com capacidade para guarda estacionamento de um veículo de passeio de porte pequeno, no padrão nacional, com auxílio de manobrista; e confronta, de quem da Avenida Senador Vergueiro olha para o edifício pela frente com espaço aéreo condominial, pelo lado esquerdo com apartamento de final 10, pelo lado direito com conjunto comercial de final 1 e área comum do condomínio (escadaria), e pelos fundos com área comum do condomínio (hall social e vazios). O Subcondomínio MARCO ZERO HOME oferece prestação de serviços pagos (pay-per-use), relativos à unidade, de caráter pessoal.

Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 011.038.015.330, objeto da matrícula nº 153.571 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 367.388,00 (fevereiro/2026). Valor da avaliação atualizado até setembro de 2026: R\$ 378.001,69, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme R.4, alienação fiduciária em favor da Caixa Economica Federal – CEF; e, conforme Av. 6, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício de 2020, no valor atualizado de R\$ 4.515,03, objeto do processo nº 1525952-92.2022.8.26.0564; débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício de 2021, no valor atualizado de R\$ 4.118,73, objeto do processo nº 1514018-06.2023.8.26.0564; débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício de 2022, no valor atualizado de R\$ 3.201,44, objeto do processo nº 1516538-02.2024.8.26.0564; débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício de 2024, no valor atualizado de R\$ 321,10; débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício de 2025, no valor atualizado de R\$ 529,23; e débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício de 2026, no valor atualizado de R\$ 2.474,59. Valores válidos para o dia 04 de setembro de 2026, totalizando R\$ 15.160,12, não computados os valores de custas de cartório e honorários advocatícios, em caso de protesto e/ou execução fiscal.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 134.799,51 (cento e trinta e quatro mil, setecentos e noventa e nove reais e cinquenta e um centavos) atualizado em julho de 2026. (evento 214)

CREDOR FIDUCIÁRIO: Conforme consta do evento 187.324, o referido imóvel possui saldo devedor junto à Caixa Econômica Federal – CEF, na qualidade de credora fiduciária, no importe de R\$ 113.025,80, atualizado até março de 2026. Conforme decisão constante do evento 201, o produto da alienação do imóvel deverá ser destinado, em primeiro lugar, à

quitação do crédito da credora fiduciária, tendo em vista que a constrição recaiu sobre os direitos aquisitivos do executado.

OBSERVAÇÃO: Fica o arrematante ciente de que está adquirindo exclusivamente os direitos aquisitivos sobre a propriedade, e não a propriedade plena consolidada. Caso o valor arrecadado na arrematação não seja suficiente para quitar a dívida com a credora fiduciária, o arrematante ficará obrigado a pagar a diferença do saldo devedor para obter a transferência definitiva do imóvel. Destaca-se, ainda, que não ocorre a sub-rogação automática no financiamento. A assunção do contrato depende de prévia e expressa anuência da instituição financeira, que submeterá o arrematante a uma nova análise de crédito e perfil financeiro, nos termos das normas do SFH.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Consta a penhora no rosto dos autos em favor do Bradesco, oriunda do processo nº 0005076-94.2020.8.26.0554, em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro de Santo André/SP.

DÉBITOS: Eventuais débitos tributários incidentes sobre o imóvel, anteriores à arrematação, serão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, observado o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 1.134, não recaindo sobre o arrematante responsabilidade pessoal pelo pagamento de tais débitos. Quanto aos débitos condominiais anteriores à arrematação, por possuírem natureza *propter rem*, serão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, observada a ordem legal de preferência. Assim, o arrematante não responderá, perante o condomínio, pelos débitos condominiais anteriores à arrematação, ressalvada a responsabilidade pelas cotas condominiais vencidas a partir da arrematação. O imóvel será entregue ao arrematante livre dos débitos tributários e condominiais anteriores à arrematação, na forma da legislação aplicável e das determinações deste edital, ficando eventuais valores decorrentes desses débitos sujeitos à satisfação mediante sub-rogação no produto da arrematação, observada a ordem de preferência.

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 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 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. ”

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 setembro de 2026.

Artur Pessoa de Melo Moraes

Juiz De Direito