

8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **ANDERSON JOSE FAUSTINO**, inscrito no CPF sob nº 219.608.758-09; **e seu cônjuge DANIELA PEREZ FAUSTINO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 308.149.488-55; **e do interessado CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL BTILHANTE**.

O Dr. Gustavo Dall'Olio, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara da Civil do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente 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** ajuizado por **SONIA MARIA HENRIQUES** em face de **ANDERSON JOSE FAUSTINO e Outra - processo nº 0010064-26.2023.8.26.0564**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - 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.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º e § 3º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 25/09/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 28/09/2026 às 14:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 28/09/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 19/10/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo, a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial nos autos, que será enviada por e-mail. 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.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 34.475 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP - IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA, consistente do apartamento nº 33, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do "EDIFÍCIO ÔNIX", integrante do "CONJUNTO RESIDENCIAL BRILHANTE", sito à Rua Francisco Visentainer, nº 769, contendo área privativa de 53,2775 metros quadrados, área comum de 5,1658 metros quadrados, encerrando a área total de 58,4433 metros quadrados, cabendo-lhe no terreno e nas partes comuns a condominiais a fração ideal de 1,5625%, confrontando do lado do sentido de quem adentra, com o hall de circulação e escadarias do lado direito com o espaço aéreo comum frontal à Passagem Particular; do lado esquerdo segundo a mesma orientação, com o apartamento de final 2, e nos fundos com o espaço aéreo comum na confrontação com propriedade de Armando Bondioli. Ao referido apartamento está vinculada 1 vaga para guarda de automóvel de passeio, de nº 33, localizada no pátio do referido conjunto, destinada para abrigar 64 automóveis de passeio. **Consta na Av.13 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeados depositários executados. **Consta na Av.14 e 15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10004226420225020467, foi determinada a indisponibilidade dos bens de DANIELA PEREZ FAUSTINO. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00169019720238260564, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, requerido por MARIA GRAÇA GONÇALVES OURA contra ANDERSON JOSÉ FAUSTINO, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Contribuinte nº 029.006.001.063 (Conf. Av. 04). Consta no site da Prefeitura de São Bernardo do Campo/SP débitos tributários no valor de R\$ 436,20 (29/07/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 321.000,00 (Trezentos e vinte e um mil reais) para julho de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 59.733,72 (julho/2026).

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1000422-64.2022.5.02.0467, em trâmite na 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP.

São Bernardo do Campo, 10 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dr. Gustavo Dall'Olio
Juiz de Direito