

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada **ANGELA PARDONI TEIXEIRA**, inscrito no CPF sob nº 361.860.618-41; **bem como seu cônjuge SIDNEY RODRIGUES DA SILVA**, inscrito no CPF sob nº 183.721.98-13; **do titular do domínio ASSOCIAÇÃO CENTRO DE FORMAÇÃO POPULAR FREI BETTO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.914.558/0001-21; **do credor fiduciário FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL –FDS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.455.963/0001-04; **representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; e do CONDOMÍNIO FREI TITO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 46.568.094/0001-09.

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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO FREI TITO** em face de **ANGELA PARDONI TEIXEIRA - processo nº 1030123-81.2024.8.26.0564**, 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 visita 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 23/10/2026 às 11:00 h** e se encerrará **dia 26/10/2026 às 11:00 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 26/10/2026 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 17/11/2026 às 11:00 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 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, 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: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 74.951 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERBARDO DO CAMPO/SP - IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA, consistente do apartamento nº 23, localizado no 2º Pavimento do Bloco A – Dandara, com entrada pela Rua Venceslau Pereira de Souza, nº 300, integrante do CONDOMÍNIO FREI TITO, contendo a área privativa de 53,070m², área comum de 25,661m² (sendo 11,137m² de área coberta e 14,524m² de área descoberta), perfazendo a área total de 78,731m² e a área total edificada de 64,207m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,001981 no solo e nas outras partes do condomínio. O "CONDOMINIO FREI TITO" contém uma garagem coletiva ocupando o térreo, com acesso a partir da Rua Venceslau Pereira de Souza e que é composta por 167 vagas para automóveis, sendo 154 vagas padrão, 04 vagas destinadas a pessoas com mobilidade reduzida (P.M.R.) e 09 vagas destinadas a idosos, de uso comum e indeterminado, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação. **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL –FDS; representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Consta na Av.02 desta matrícula** que foi instituído em favor da

ELETROPAULO METROPOLITANA DE SÃO PAULO S/, servidão perpétua e gratuita sobre uma faixa de passagem elétrica, com a área de 1.170,00. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Contribuinte nº 532.101.029.000 (área maior).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 191.000,00 (Cento e noventa e um mil reais) para agosto 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\$ 52.499,98 (março/2026).

São Bernardo do Campo, 11 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dr. Gustavo Dall'Olio
Juiz de Direito