TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
EDITAL DE LEILÕES PÚBLICOS PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO EXECUTADO

Edital de leilões de imóvel penhorado e para intimação do Executado **ELCIMAR CEZÁRIO DE LIMA** e de terceiros interessados, expedido nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1002163-53.2024.8.26.0564, que lhe move CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS, em curso perante a 5ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.

A leiloeira Silvania Balbo Soares, inscrita na JUCESP nº 1069, devidamente autorizada pelo Doutor Carlo Mazza Britto Melfi, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem e dele conhecimento tiverem, a quem interessar possa, que do dia **07/dezembro/2026, às 13:30hs** até o dia **10/dezembro/2026, às 13:30hs**, através do site www.balboleiloes.com.br, levará em 1º leilão, a quem maior lanço oferecer, acima do valor da avaliação, o seguinte bem **IMÓVEL**: Unidade Autônoma consistente do apartamento n° 11, localizado no 1° Andar ou 2° Pavimento do Edifício Arizona – Bloco 03, integrante do Condomínio Estados Unidos, sito à Rua Gregório de Fregel n° 380, contendo a área útil de 40,02m², área comum de 5,49m², totalizando 45,51m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,116279% que equivale à 54,072735m² do terreno, confrontando de quem do hall de circulação dos pavimentos olhar para o apartamento, pela frente com o hall de circulação e área comunitária, do lado direito com os apartamento de final 2, respectivamente, do lado esquerdo com área comunitária, que separa esse Edifício do Edifício Alaska; e nos fundos com área comunitária que separa esse Edifício do Edifício Georgia. O Condomínio Estados Unidos, possui uma área destinada a servir como estacionamento, fazendo parte da área comunitária do mesmo, com capacidade para abrigar 860 automóveis de passeio de porte médio ou pequeno, os quais serão estacionados, em lugares indeterminados, não demarcados com auxilio de manobrista, na proporção de uma vaga para cada apartamento. O Condomínio Estados Unidos acha-se construído em terreno com a área de 46.502,58m², inscrito na Municipalidade local sob nº 024.019.137.045, objeto da matrícula 46.604, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, avaliado em R$ 231.000,00 (ago/2026), atualizado para nov/2026 em R$ 232.427,93, que será novamente atualizado por ocasião de cada leilão. O débito de condomínio incidente sobre a unidade em leilão é de R$ 16.034,23, atualizado até 31/dezembro/2025. O débito de IPTU incidente sobre o imóvel é de R$ 14.482,18, atualizado até 02/novembro/2026. Consta na matrícula do imóvel: Av.4 penhora inerente ao presente feito. Não o havendo licitantes no 1º leilão, terá início o 2º leilão, através da mesma ferramenta eletrônica, que

encerrar-se-á em **21/janeiro/2027, às 13:30hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que acima de 65% do valor da avaliação atualizado, tudo nos termos dos Arts. 881 e seguintes do Código de Processo Civil e das condições gerais constantes do site da leiloeira. Negativas as tentativas anteriores, o bem acima será novamente apregoado com abertura do primeiro leilão no dia **08/março/2027, às 13:30hs** e encerramento em **11/março/2027, às 13:30hs**; não havendo licitantes nessa oportunidade, terá início imediato o 2º leilão, através da mesma ferramenta eletrônica, que encerrar-se-á em **08/abril/2027, às 13:30hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem maior lance oferecer desde que não inferior a 65% do valor da avaliação atualizado, nos termos dos Arts. 881 e seguintes do Código de Processo Civil, bem como as condições gerais constantes do site da leiloeira, sendo que com a publicação deste edital, fica o Executado **ELCIMAR CEZÁRIO DE LIMA**, intimado das designações supra, caso não seja intimado pessoalmente ou na pessoa de seus advogados, nos termos do Art. 889, Parágrafo único, do Código de Processo Civil. Não consta nos autos, recursos pendentes de julgamento. Correrão por conta do arrematante as despesas com averbação de construção, de cancelamento de penhora, hipoteca e de outros ônus constantes da respectiva matrícula, inclusive de registro da carta de arrematação a ser expedida; o débito de IPTU será sub-rogado no valor da arrematação nos termos do Art. 130, parágrafo único, do CTN. Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (Art. 908, § 1º, CPC). O arrematante pagará, além do valor do lance, 5% a título de comissão da leiloeira, calculado sobre o valor do lance. E para que ninguém venha a alegar ignorância, expediu-se este edital, que será afixado e publicado no site da leiloeira, na forma da lei. São Bernardo do Campo, segunda-feira, 2 de novembro de 2026.

CONDIÇÕES GERAIS, DE VENDA E DE PAGAMENTO, DISPONIBILIZADAS NO SITE DA LEILOEIRA APLICÁVEL AOS LEILÕES REALIZADOS SEGUNDO AS NORMAS DA CORREGEDORIA GERAL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DAS REGRAS DO LEILÃO - As regras aqui dispostas são estabelecidas pelos Arts. 881 e seguintes do Código de Processo Civil, pelos Arts. 246 a 280 das Normas da Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que disciplinam os leilões judiciais e demais disposições legais citadas abaixo:

DA ACEITAÇÃO DESTAS REGRAS - Para participar dos leilões divulgados no Portal www.balboleiloes.com.br, o usuário deverá ACEITAR os termos e condições adiante estabelecidos:

DAS CONDIÇÕES PARA OFERTAR LANCES - O usuário deverá ser capaz de exercer atos da vida civil, conforme determina a legislação em vigor (menores de 18 anos não serão admitidos a participar dos leilões, salvo se emancipados).

O usuário declara ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste documento.

Mesmo que o usuário tenha capacidade civil e jurídica para contratar, necessariamente deverá ter a livre disposição de seus bens para ofertar lances nos leilões divulgados no Portal www.balboleiloes.com.br.

Não poderão ofertar lances (Art. 890):

I - os tutores, os curadores, os testamenteiros, os administradores ou os liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;
II - os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;
III - o juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, o escrivão, o chefe de secretaria e os demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;
IV - os servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;
V - os leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;
VI - os advogados de qualquer das partes.

DA VISITAÇÃO - Constituiu ônus dos interessados em participar do leilão vistoriar o bem a ser apregoado antes da arrematação. As visitas, se possíveis, poderão ser agendadas junto a Balbo Leilões, mediante o envio de solicitação formal via e-mail contato@balboleiloes.com.br, com a informação do bem de interesse, nome, telefone, RG e CPF do visitante.

DO PARCELAMENTO (Art. 895, do Código e Processo Civil): O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:
I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;
II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.
§ 1º A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.
§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.
§ 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.
§ 5º 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.
§ 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.
§ 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.
§ 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado:
I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor;
II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.
§ 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.
É de responsabilidade do arrematante a emissão dos boletos mensais inerentes às parcelas.

DA LEILOEIRA - Os leilões serão realizados e acompanhados pela leiloeira Oficial Sra. Silvania Balbo Soares - JUCESP 1069, por MEIO ELETRÔNICO através do Portal www.balboleiloes.com.br.

DA VOZ DO CONDUTOR DO LEILÃO - Se estiver ativo, o usuário poderá acompanhar o leilão, ouvindo a voz do condutor, através do Portal www.balboleiloes.com.br.

DOS LANCES - Os lances serão ofertados somente através do Portal www.balboleiloes.com.br e divulgados *on line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

DOS BENS - Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes de ofertar lance.

DO LANCE CONDICIONAL - Por ocasião do leilão, caso o maior lance seja inferior ao lance mínimo fixado, será recebido como condicional e será submetido ao MM. Juiz do processo

para que leve em consideração as particularidades do caso concreto e as circunstâncias negociais à época da alienação, aceitando ou não o lance.

DO LANCE AUTOMÁTICO - É uma facilidade do Portal www.balboleiloes.com.br que permite a programação de lances automáticos até um limite máximo pré-determinado pelo ofertante. Com esta opção, caso outro participante oferte um lance maior, o sistema gerará outro lance acrescido de um incremento mínimo, até o limite máximo definido. Este mecanismo permite que o usuário possa ofertar lances até o limite estipulado, sem a necessidade de acompanhamento do leilão.

DO TEMPO EXTRA - Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 03 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido um tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção "tela de lance" do Portal www.balboleiloes.com.br a 3 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

DOS DÉBITOS - Correrão por conta do arrematante as despesas com averbações e/ou registros de construções, de penhora, hipotecas e de outros ônus constantes da respectiva matrícula, inclusive de registro da carta de arrematação a ser expedida.

O débito de IPTU será sub-rogado no valor da arrematação nos termos do Art. 130, parágrafo único, do CTN.

Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (Art. 908, § 1º, CPC).

Caso o produto da arrematação não seja suficiente para quitar o débito de condomínio em sua integralidade, o saldo será de responsabilidade do arrematante, nos termos do Art. 1.345 do Código Civil, a critério do Condomínio Credor.

O débito de condomínio será atualizado, com a inclusão das verbas vencidas, até a data da assinatura do Auto de Arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, quando então a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do Art. 903, do Código de Processo Civil.

DA COMISSÃO DA LEILOEIRA OFICIAL - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem.

A comissão da leiloeira não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO - O Auto de Arrematação será assinado pelo juiz após a comprovação efetiva do pagamento do valor da arrematação e da comissão da leiloeira, tornando a arrematação perfeita, acabada e irretratável, nos termos do Art. 903, do Código de Processo Civil, quando então cessa a responsabilidade e incumbência decorrente da nomeação da leiloeira para realizar o leilão.

DA ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO - Com a aceitação das presentes condições, o arrematante nomeia a leiloeira como sua procuradora para assinar o Auto de Arrematação.

DO PAGAMENTO - A arrematação far-se-á mediante o pagamento do preço pelo arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro horas), através de TED ou guia de depósito judicial do Banco do Brasil, a qual será disponibilizada ao arrematante através do Portal www.balboleiloes.com.br.

O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante (Art. 885, do CPC), conforme consta do edital.

O pagamento da comissão da Leiloeira Oficial deverá ser realizado imediatamente ao encerramento do leilão, através de boleto bancário a ser disponibilizado ao arrematante através do Portal www.balboleiloes.com.br, na seção "Minha Conta".

Após a realização do depósito judicial, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante para o e-mail (contato@balboleiloes.com.br), para que seja juntado aos autos do processo.

Assim que forem confirmados os pagamentos realizados pelo arrematante, e cumpridos os trâmites legais, será expedido a respectiva carta de arrematação em favor do Arrematante.

Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão integralmente restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do bem arrematado e à comissão da Leiloeira.

DA IRRETRATABILIDADE DO LANCE - Os lances ofertados são irretratáveis.

DA DESISTÊNCIA - Todos os lances ofertados (e não apenas o vencedor) são vinculantes e obrigatórios para quem os tiver dado. Quem se arrepender e deixar de pagar sofrerá multa e, conforme o caso, poderá ser processado pelo crime previsto no Código Penal, artigo 335. A desistência só será possível se houver algum defeito no leilão (existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital; nulidade por preço vil ou outro vício; ineficácia por falta de intimação de credor com direito real; impugnação da arrematação em ação autônoma, de acordo com o Art. 903, § 5º, do Código de Processo Civil).

DA FALTA DE PAGAMENTO - No caso de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da Leiloeira Oficial ou não prestada caução, no prazo aqui estipulado, será considerada resolvida a arrematação, nos termos do Art. 903, § 1º, III, do Código de Processo Civil, ficando o lançador impedido de participar de novos leilões judiciais (Art. 897, do Código de Processo Civil), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida à Leiloeira correspondente a 5% sobre o valor do lance.

DA REMISSÃO: Caso o Executado venha a remir a Execução, nos termos do Art. 826, do Código de Processo Civil, pagando ou consignando a importância da dívida, mais juros, custas e honorários advocatícios, ou caso seja celebrado acordo entre as partes, com a suspensão do leilão, ambas as hipóteses, após a inclusão do leilão no sistema, deverá, também, pagar o valor correspondente a 2% do valor da avaliação atualizada do bem, a título de ressarcimento das despesas administrativas da leiloeira.

A Leiloeira Oficial poderá emitir título de crédito para a cobrança da sua comissão, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no Art. 39, do Decreto nº 21.981/32.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil e o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, bem como caput do Art. 335, do Código Penal.

DA ENTREGA DOS BENS - A transferência do registro do(s) bem(ns) para o nome do arrematante ocorrerá após a retirada em cartório da ordem judicial que assim determina, nos termos do Art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil, correndo por sua conta todas as despesas e impostos decorrentes.