

4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP – J266011

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Cumprimento de Sentença
PROCESSO Nº:	0008822-03.2021.8.26.0564
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Elaine Takaesso Tamashiro
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	SPE Continental Empreendimento Imobiliário LTDA Escala Comercial e Incorporadora Ltda.
TERCEIRO(S):	Condomínio Edifício Domenico Peppe Condomínio Tibagi Family Concept Município de São Caetano do Sul/SP João Paulo Alves Craveiro Denise Gonçalves Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda Rafael Dalecio Luiz Camila Aparecida Rodrigues Gentile

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), FAZ SABER que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **29/05/2026 às 15:00:00** até **01/06/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **01/06/2026 às 15:00:00** até **24/06/2026 às 15:00:00** - mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem* [1].

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance.**

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes. [3]

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): A unidade autônoma designada apartamento nº 2, localizado no pavimento térreo do "Edifício Domenico Peppe", situado na Rua Oswaldo Cruz nº 2.092, na cidade e comarca de São Caetano do Sul, composto de um dormitório, sala de jantar/estar, banheiro, cozinha, área de serviço e áreas descobertas, com a área privativa coberta edificada de 61,300 m², a área privativa descoberta de 30,300 m², perfazendo a área total edificada de 91,600 m², a área comum de 15,385m², perfazendo a área total construída + descoberta de 106,985m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas comuns a fração ideal de 8,039%, confrontando, no sentido de quem da Rua Oswaldo Cruz o olha, pela frente com a área descoberta de uso comum, pelo lado direito com a parede divisória lateral direita do edifício, pelo lado esquerdo com o hall de circulação do pavimento, poço do elevador e caixa de escadas, e pelos fundos com o poço do elevador e respectivo hall, caixa de escadas e apartamento nº 3.

MATRÍCULA(S): nº 35.271 do 2º CRI de São Caetano do Sul/SP

CONTRIBUINTE(S): 07.070.0068

DEPOSITÁRIO(S): SPE Continental Empreendimento Imobiliário LTDA.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 427.000,00 (em 12/2025) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 8.813,88 (em 03/2026)

LOTE 2

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): (i) A unidade autônoma designada Apartamento nº13, localizado no 1º pavimento do TIBAGI FAMILY CONCEPT, situado na Rua Tibagi nº113, na Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária de São Caetano do Sul/SP, possuindo a área real privativa de 72,49m², a área real de uso comum de 29,74m², a área real total construída de 102,23m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 1,83%, é composto de dois dormitórios, sendo um suíte, banheiro, corredor interno de circulação, sala de estar/jantar, varanda, cozinha e área de serviço. Localizado no meio e à esquerda do edifício, e confronta, de quem da Rua Tibagi olhar para o edifício, faz frente com a área de iluminação e ventilação e caixa de escadas, pelo lado direito com o corredor de circulação do pavimento, pelo lado esquerdo com a parede divisória lateral esquerda do edifício, e pelos fundos com o apartamento 15.

(ii) A unidade autônoma designada Vaga Simples nº 84, localizada no subsolo do TIBAGI FAMILY CONCEPT, situado na Rua Tibagi nº 113, na Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com capacidade para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio, possui a área real privativa de 9,45m², a área real de uso comum de 3,88m², a área real total de 13,33m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,24%. E confronta pela frente com a área de circulação e manobras, pelo lado direito com a vaga simples nº 85, pelo lado esquerdo com o espaço livre existente entre esta vaga, o pilar de sustentação do edifício e a vaga simples nº 83, e pelos fundos com a parede divisória lateral esquerda da garagem.

(iii) A unidade autônoma designada Vaga Simples nº 85, localizada no subsolo do TIBAGI FAMILY CONCEPT, situado na Rua Tibagi nº 113, na Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária de São Caetano do Sul/SP, com capacidade para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio, possui a área real privativa de 9,45m², a área real de uso comum de 3,88m², a área real total de 13,33m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,24%. E confronta pela frente com a área de circulação e manobras, pelo lado direito com o espaço livre existente entre esta vaga, os pilares de sustentação do edifício e a vaga simples nº 86, pelo lado esquerdo com a vaga simples nº 84, e pelos fundos com a parede divisória lateral esquerda da garagem.

MATRÍCULA(S): nº 39.488, 39.566 e 39.567 e do 1º CRI de São Caetano do Sul/SP

CONTRIBUINTE(S): (i) 10.031.0349; (ii) 10.031.0443; (iii) 10.031.0444

ÔNUS: (i) Penhora em favor de João Paulo Alves Craveiro e Denise Gonçalves (Av.01-13/12/24-proc. 0003684-52.2021.8.26.0565 - 4ª V.C de São Caetano do Sul/SP); Penhora em favor Carvalho Empreendimentos Imobiliários LTDA (Av.02-24/04/25-proc.0005193-81.2022.8.26.0565- 5ª V.C. de São Caetano do Sul/SP) e Penhora em favor da Exequeute (Av.03-06/05/25).

DEPOSITÁRIO(S): SPE Continental Empreendimento Imobiliário LTDA.

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO: R\$ 670.820,00 (em 12/2025) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 2.758,93 (em 03/2026)

LOTE 3**DIREITOS OU PROPRIEDADE:** Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): (i) A unidade Autônoma designada Apartamento Duplex nº 75, localizado na cobertura inferior e superior do TIBAGI FAMILY CONCEPT, situado na Rua Tibagi, nº 113, na Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária de São Caetano do Sul/SP, possuindo a área real privativa coberta de 102,92m², a área real privativa descoberta de 41,42m², a área real de uso comum de 49,03m², a área real total construída de 193,37m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 3,01%, e é composto no pavimento inferior de dois dormitórios, sendo um suíte, banheiro, corredor interno de circulação, sala de jantar, varanda, cozinha, área de serviço e escada de acesso ao pavimento superior, e no pavimento superior de sala de estar, lavabo, área descoberta e escada de acesso ao pavimento inferior. Localizado nos fundos e à esquerda do edifício, e confronta, de quem da Rua Tibagi olhar para o edifício, faz frente com o apartamento duplex nº 73 e corredor de circulação do pavimento, pelo lado direito com o corredor de circulação do pavimento e o apartamento duplex nº 76, pelo lado esquerdo com a parede divisória lateral esquerda do edifício, e pelos fundos com a parede divisória de fundos do edifício.

(ii) A unidade autônoma designada Vaga Dupla vinculada e descoberta nº 4/5, localizada no pavimento térreo do TIBAGI FAMILY CONCEPT, situado na Rua Tibagi nº 113, na Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária de São Caetano do Sul/SP, com capacidade para estacionamento e guarda de dois veículos de passeio de porte médio, possuindo a área real privativa de 18,90m², a área real de uso comum de 3,10m², a área real total de 22,00m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,19%. E confronta pela frente com a área de circulação e manobras, pelo lado direito com o espaço livre existente entre esta vaga, os pilares de sustentação do edifício e a vaga dupla descoberta nºs 2/3, pelo lado esquerdo com o espaço livre existente entre esta vaga e a vaga dupla descoberta nºs 6/7, e pelos fundos com o muro divisório lateral direito do edifício.

iii) A unidade autônoma designada Vaga Simples nº 83, localizada no subsolo do TIBAGI FAMILY CONCEPT, situado na Rua Tibagi nº 113 na Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária de São Caetano do Sul/SP, com capacidade para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio, possui a área real privativa de 9,45m², a área real de uso comum de 3,88m², a área real total de 13,33m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,24%. E confronta pela frente com a área de circulação e manobras, pelo lado direito com o espaço livre existente entre esta vaga, o pilar de sustentação do edifício e a vaga simples nº 84, pelo lado esquerdo com o espaço livre existente entre esta vaga e a vaga simples nº 82, e pelos fundos com a parede divisória lateral esquerda da garagem.

MATRÍCULA(S): nºs 39.510, 39.526 e 39.565 do 1º CRI de São Caetano do Sul/SP**CONTRIBUINTE(S):** (i) 10.031.0387; (ii) 10.031.0391; (iii) 10.031.0442**ÔNUS:** (i) Penhora em favor de Rafael Dalecio Luiz e Camila Aparecida Rodrigues Gentile (Av.1-15/08/23-proc.0006446-46.2018.8.26.0565-3ª V.C de São Caetano do Sul/SP) e Penhora em favor da Exequente (Av.2-06/05/25)**DEPOSITÁRIO(S):** SPE Continental Empreendimento Imobiliário LTDA.**VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO:** R\$ 964.410,00 (em 12/2025) (será atualizado na data de disponibilização no site).**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** R\$ 4.718,58 (em 03/2026)**DÉBITO DO PROCESSO:** R\$ 954.822,10 (em 02/2024)**DÉBITOS:** Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).**BAIXAS REGISTRAS:** Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: [\(11\)3101-9851](tel:(11)3101-9851) (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 02/09/2024 não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.