

4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **SÉRGIO PIRAINO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 030.172.168-88; **bem como da coproprietária ROSANA BORTOTO PIRAINO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 045.929.478-43; **do credor hipotecário ITAU S/A CRÉDITO OMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 62.808.977/0001-97; e **do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLUVIAL**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 43.316.827/0001-11.

A Dra. Fernanda Cristina da Silva Ferraz Lima Cabral, MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema/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 **Procedimento Sumário** ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLUVIAL** em face de **SÉRGIO PIRAINO - Processo nº 0013937-36.2010.8.26.0161 – controle nº 1235/2010**, 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, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra 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 realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 22/06/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 25/06/2026 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 25/06/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 16/07/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

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

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos que 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 Artigo nº 908, § 1º, 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 o mesmo ser analisado 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 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 23.102 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE DIADEMA/SP – IMÓVEL: Uma unidade autônoma denominada apartamento N.º 23. do Bloco Jaguarire " localizado no segundo andar ou 38 integrante do Condomínio Fluvial, situado na Avenida São José, n.º 460, neste distrito, município e comarca de Diadema, Estado de São Paulo, contendo a área privativa de 57,592 mts²., área comum de 7,8056 mts, encerrando uma área total de 65,3976 cabendo lhe no terreno a fração ideal de 0,3974% e nas partes comuns do condomínio a fração ideal de 0,4362% confrontando pela frente com o hall, escadarias, poço de iluminação e o apartamento nº 22, de quem da Avenida São José olha para o prédio; pelo lado direito com as escadarias apartamento nº 24, pelo lado esquerdo com o poço de iluminação parede lateral esquerda externa do prédio, na confrontação com propriedade de José de Oliveira ou sucessores; e, pelos fundos, com a parede de fundos externa do prédio, na confrontação a área ajardinada que separa edifício das vagas de estacionamento. VAGA NA GARAGEM nº 162, localizada na garagem coletiva do Edifício Niete e Tocantins e no pátio do condomínio fluvial, confrontando pela frente com o jardim ali existente, pelo lado direito com o jardim ali existente, na confrontação com propriedade de José de Oliveira ou sucessores; pelo lado esquerdo com a vaga nº 163; e, pelos fundos, com o

espaço reservado a passagens e manobras. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a ITAU S/A CRÉDITO OMOBILIÁRIO. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 281.700,00 (duzentos e oitenta e um mil e setecentos reais) para outubro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito nesta ação no valor de R\$ 371.346,80 (maio/2025).

Diadema, 21 de maio de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dra. Fernanda Cristina da Silva Ferraz Lima Cabral
Juíza de Direito