



SUBLIME LEILÕES

abraçar o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: **PEDRO HENRIQUE DO NASCIMENTO OLIVEIRA**
PROCESSO N°. **1018839-76.2020.8.26.0577** - Execução de Título Extrajudicial
VARA: 4ª Vara Cível
COMARCA: São José dos Campos do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL ELDORADO (CNPJ/MF 07.608.106/0001-11)** por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO: **CDI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CNPJ/MF 22.595.279/0001-36) NA PESSOA DA SÓCIA, FRANCINEIDE FERREIRA DE FREITAS (CPF/MF 277.534.248-58)** e seu cônjuge se casada for;

INTERESSADOS: **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VARANDAS DO INDAIÁ (CNPJ/MF 16.676.135/0001-01). PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA. PROCESSO N° 1001615-88.2018.5.02.0521** em trâmite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Arujá do Estado de São Paulo. **PROCESSO N° 1013661-83.2019.8.26.0577** em trâmite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos do Estado de São Paulo. **PROCESSO N° 0011397-53.2022.5.15.0063** em trâmite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Caraguatatuba do Estado de São Paulo. **PROCESSO N° 1004649-35.2022.8.26.0126** em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Caraguatatuba do Estado de São Paulo. **PROCESSO N° 1001467-43.2019.5.02.0521** em trâmite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Arujá do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: **01 (UM) APARTAMENTO N° 34**, localizado no 5º pavimento do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VARANDAS DO INDAIÁ, situado na Avenida Prefeito Geraldo Nogueira da Silva - Boneca, nº 869, Loteamento Vila Indaiá, Bairro Indaiá, nesta cidade, contendo as seguintes áreas: privativa de 140,915m²; comum de 89,138m², total de 230,053m², e com a fração ideal de 2,5909% do terreno. A esta unidade fica reservado o uso de duas vagas para estacionamento de veículos de pequeno até médio porte sob nº 23 e 24. O referido Condomínio acha-se construído em terreno descrito e caracterizado na matrícula nº 57.620, estando a instituição e especificação do condomínio registrada sob nº R.39/57.620, e a convenção condominial registrada no Livro Auxiliar nº 3, sob nº 1.778, desta Serventia. **CADASTRO MUNICIPAL:** 03.104.034. **MATRÍCULA N° 65.330 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARAGUATATUBA DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: O apartamento possui 2 vagas de garagem, área privativa de 140,915m², comum de 89,138m² e área total de 230,053m². Possui 3 quartos sendo uma suíte, sala para 3 ambientes, cozinha, área de serviço com banheiro e entrada individual, pré instalação de ar-condicionado, lavabo, varanda gourmet com churrasqueira e vista para o mar. O condomínio possui portaria 24hs, piscina com raia, piscina infantil, playground, salão de jogos, salão de festas, academia completa, brinquedoteca, bicicletário, home box, área gourmet.

LOCALIZAÇÃO: Av. Geraldo Nogueira da Silva, 869, Apto. 34 - Indaiá, Caraguatatuba - SP, 11665-000.

DEPOSITÁRIO: CDI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CNPJ/MF 22.595.279/0001-36) na pessoa da sócia, FRANCINEIDE FERREIRA DE FREITAS (CPF/MF 277.534.248-58).

ONUS: Consta nas fls. 168 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.05 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.03 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1001615-88.2018.5.02.0521 em trâmite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Arujá do Estado de São Paulo. Consta na **AV.04 ARRESTO** extraído do processo nº 1013661-83.2019.8.26.0577 em trâmite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos do Estado de São Paulo. Consta na **AV.06 PENHORA** extraída do processo nº 1013661-83.2019.8.26.0577 em trâmite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos do Estado de São Paulo. Consta na **AV.07 PENHORA** extraída do processo nº 0011397-53.2022.5.15.0063 em trâmite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Caraguatatuba do Estado de São Paulo. Consta na **AV.08 ARRESTO** extraído do processo nº 1004649-35.2022.8.26.0126 em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Caraguatatuba do Estado de São Paulo. Consta na **AV.09 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1001467-43.2019.5.02.0521 em trâmite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Arujá do Estado de São Paulo. Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraído do processo nº 1001615-88.2018.5.02.0521 em trâmite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Arujá do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais) em 01 de dezembro de 2021 (fls. 374-377). **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloada no valor de R\$ 80.054,82 (oitenta mil, cinquenta e quatro reais e oitenta e dois centavos) em 24 de novembro de 2025 (retirado do processo 1004649-35.2022.8.26.0126), que será atualizado à época da alienação. Compulsando os autos identificamos **DÉBITOS FISCAIS** junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA no valor de R\$ 35.891,88 (trinta e cinco mil, oitocentos e noventa e um reais e oitenta e oito centavos) em 10 de dezembro de 2024 (fls. 469-474). Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA, identificamos **DÉBITOS DE IPTU** no valor de R\$ 3.991,23 (três mil, novecentos e noventa e um reais e vinte e três centavos) em 15 de janeiro de 2026. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão subrogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, bem como entendimento firmado pelo STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024), combinado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil, não havendo responsabilidade pessoal do arrematante. O imóvel será entregue livre de encargos anteriores, cabendo ao condomínio eventual cobrança residual exclusivamente contra o devedor originário. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causas pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 13.333,09 (treze mil, trezentos e trinta e três reais e nove centavos) em julho de 2025 (fls. 578-581).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão subrogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, combinado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

AVALIAÇÃO:	R\$ 1.709.246,09 (um milhão, setecentos e nove mil, duzentos e quarenta e seis reais e nove centavos) em janeiro/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
DATAS:	1º LEILÃO em 06/03/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 16:00 horas em 09/03/2026; correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o: 2º LEILÃO que se encerrará em 30/03/2026 a partir das 16:00 horas, correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
PORTAL:	SUBLIME LEIÓES , site www.sublimeleilos.com.br .
LEIÓEIRO:	CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.
CADASTRO:	Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.
PAGAMENTOS:	A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil combinado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (art. 7º, § 4º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remição, suspensão ou cancelamento após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida a título de resarcimento das despesas (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ). <u>Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.</u> Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleilos.com.br . Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada,

tenha sido oferecido para eles".

PARCELAMENTO:

1ª Praça: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

2ª Praça: até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

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, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação, conforme entendimento jurisprudencial (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22704761120248260000 Ribeirão Preto, Relator.: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 16/09/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2024). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 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 e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES:

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

- i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.
- ii) Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (art. 21 da Resolução 236/2016 CNJ).
- iii) Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (art. 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

São Paulo, 15 de janeiro de 2026.

PEDRO HENRIQUE DO NASCIMENTO OLIVEIRA

Juiz de Direito