



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

fls. 808

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: CARLOS MAZZA BRITTO MELFI
PROCESSO Nº. [4002518-95.2013.8.26.0564](#) - Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais
VARA: 5ª Vara Cível
COMARCA: São Bernardo do Campo do Estado de São Paulo
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SENADOR (CNPJ/MF 55.058.275/0001-78) por meio de seus representantes legais;
EXECUTADO: MANOEL JOÃO GONÇALVES (CPF/MF 204.484.738-87) e seu cônjuge se casado for;
INTERESSADOS: PREFEITURA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO. PROCESSO Nº 1013306-88.2014.8.26.0564 em tramite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0008166-51.2018.8.26.0564 em tramite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0000708-49.1982.8.26.0562 em tramite perante a 2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Santos do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: 01 (UMA) SALA Nº 101, LOCALIZADA NO 10º ANDAR DO EDIFÍCIO SENADOR, situado à Avenida Indico, 30, no Jardim do Mar, com a área útil de 71,3 m², área de uso comum de 20,19 m², totalizando 91,56 m² de área construída, correspondendo no terreno e nas coisas comuns do edifício a área de 9,43 m², equivalente a 0,922%, tendo ainda o direito ao uso de uma vaga na garagem do Edifício, confrontando pela frente com o corredor de circulação onde tem sua entrada e com o lavabo e WC de extremidade do corredor, pelo lado direito de quem olha para a unidade, com a sala cuja numeração tem o algarismo 2, como final; pelo lado esquerdo com a área livre e nos fundos com a Avenida Lucas Nogueira Garcêz. O terreno onde se assenta do Edifício Senador mede 24,35 metros frente para a Av. Lucas Nogueira Garcêz; 30,62 metros do ponto de intersecção de referida via com a Rua das Antilhas, defletindo à esquerda de quem de frente olha para o terreno, por um arco de curva no alinhamento predial da Rua das Antilhas, até encontrar o ponto de intersecção da Avenida Indico; 30,63 metros de frente para esta Avenida e 20,00 metros em linha reta, confrontando com o lote 19, da quadra 23, defletindo à direita em 2,10 metros, defletindo à esquerda em 17,18 metros confrontando nestas últimas linhas com o lote 7, da quadra 23, pelo lado esquerdo de quem da Avenida Indico olha para o terreno de frente, encerrando a área de 1.022,31 metros quadrados, e é constituído pelos lotes 8, 9, 20 e 21, e parte dos lotes 10, 22 e 23 da quadra 23, no Jardim do Mar. **CADASTRO MUNICIPAL:** 007.002.031.055. **MATRÍCULA Nº 16.065 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Sala de escritório com dois sanitários, copa, área técnica e uma vaga na garagem. Possui uma área útil de 71,37m² e área comum de 20,19m², totalizando a área construída de 91,56m².

LOCALIZAÇÃO: Av. Índico, 30, Sala 101, 10º Andar - Jardim do Mar, São Bernardo do Campo - SP, 09750-600.

ONUS:

Consta nas fls. 288 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.02 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloadada no valor R\$ 994.547,94 (novecentos e noventa e quatro mil, quinhentos e quarenta e sete reais e noventa e quatro centavos) em fevereiro de 2025 que será atualizado a época da alienação. Havendo saldo devedor remanescente superior à arrematação, será de responsabilidade do arrematante, à luz da natureza propter rem da obrigação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 908, § 1º do CPC e despacho de fls. 799-801. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 2.228,38 (dois mil, duzentos e vinte e oito reais e trinta e oito centavos) em 02 de fevereiro de 2026. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados 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. Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 01/02/2026, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 01/02/2026, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 02/02/2026, **NÃO CONSTA** no banco nacional de devedores trabalhistas em face do executado. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa 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\$ 994.547,94 (novecentos e noventa e quatro mil, quinhentos e quarenta e sete reais e noventa e quatro centavos) em fevereiro de 2025 (fls. 683-688).

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 sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

AVALIAÇÃO:

R\$ 248.696,08 (duzentos e quarenta e oito mil, seiscentos e noventa e seis reais e oito centavos) em fevereiro/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 06/04/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 09/04/2026; correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 30/04/2026 a partir das 15:00 horas, correspondente à 65% (sessenta e cinco por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

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 cominado 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 ressarcimento das despesas (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ). 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. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito judicial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.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 conterà, 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, 2 de fevereiro de 2026.

CARLOS MAZZA BRITTO MELFI

Juiz de Direito