



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: FABIO DE SOUZA PIMENTA
PROCESSO N.º: [0022251-03.2023.8.26.0100](#) - Cumprimento de sentença
VARA: 32ª Vara Cível
COMARCA: Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTES: REGINALDO BERNARDINO PEREIRA DE SOUZA (CPF/MF 187.116.148-70), ANA MARIA MACIEL GONDIM DE SOUZA (CPF/MF 081.148.543-91), JORGE BERNARDINO DE SOUZA (CPF/MF 064.327.488-01), RAFAEL BERNARDINO GONDIM DE SOUZA (CPF/MF 230.246.848-16), MARIANA BERNARDINO GONDIM DE SOUZA (CPF/MF 366.160.248-90) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO: NELSON ANTONIO JUNIOR (CPF/MF 136.135.578-60) e seu cônjuge se casado for;

INTERESSADOS: ANDREA BERNADINO PEREIRA DE SOUZA (CPF/MF 176.090.658-11). EDUARDO CATALDO (CPF/MF 119.015.338-67). JOSE JOÃO SALES (CPF/MF 028.799.978-52). PREFEITURA MUNICIPAL PINHALZINHO. INCRA (INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA). PROCESSO N.º 0011337-80.2023.8.26.0001 em tramite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. EMBARGOS DE TERCEIRO N.º 4067106-91.2026.8.26.0100 pendente de julgamento em tramite perante a 36ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: OS DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE 01 (UM) TERRENO COM A ÁREA DE 2,3492HAS, situado no bairro da Rosa Mendes, município de Pinhalzinho, desta Comarca; na primeira gleba, com suas divisas circunstanciadas do título anterior, confrontando atualmente com Américo Destro, João Batista Destro e outros, contendo casa de morada e outras benfeitorias. CADASTRO INCRA: 634.077.006.556-6. MATRÍCULA N.º 3.792 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Terreno situado em uma estrada municipal sem denominação, com a área total de 2,3492 ha ou 23.492,00 m². Sobre o terreno encontram-se edificadas 07 (sete) construções, descritas a seguir:

Construção 1 – Chalés em alvenaria: Edificação térrea, com fechamento lateral em alvenaria, revestidas interna e externamente e cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, dividido em 08 chalés, contendo dormitório, cozinha e banheiro, com área real construída de 327,60m².

Construção 2 – Chalés em madeira: Edificação térrea, com fechamento lateral em madeira e cobertura em telha cerâmica sobre estrutura de madeira, dividido em 02 chalés, contendo dormitório, cozinha e banheiro, com área construída de 16,80m².

Construção 3 – Galpão de eventos: Edificação térrea com fechamento lateral em alvenaria revestida interna e externamente e cobertura em telha cerâmica sobre estrutura de madeira, contendo área de eventos, cozinha, banheiro masculino e feminino, com área construída de 1.446,70m².

Construção 4 – Casa: Edificação térrea com fechamento lateral em alvenaria revestida interna e externamente e cobertura em telha cerâmica sobre estrutura de madeira, contendo sala de estar, cozinha, 03 dormitórios sendo 02 suítes, banheiro suíte e banheiro social, com área real construída de 273,46m².

Construção 5 – Galpão: Edificação térrea com fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente e cobertura em telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira, contendo 02 quartos e banheiro, com área construída de 122,82m².

Construção 6 – Cobertura: Cobertura em telha cerâmica sobre estrutura de madeira, com área construída de 43,52m².

Construção 7 – Cobertura: Cobertura em telha cerâmica sobre estrutura de madeira, com área construída de 34,86m². As edificações erigidas sobre o imóvel perfazem um total de 2.265,77 m² área construída. A região é circundada principalmente por chácaras e sítios, tendo o lazer como principal atividade local. As edificações erigidas sobre o imóvel não possuem averbação na matrícula, não sendo fornecidos eventuais projetos a este vistor, de modo que não é possível se afirmar quanto a sua regularidade. Será de responsabilidade do adquirente/arrematante eventual REGULARIZAÇÃO REGISTRAL junto aos órgãos competentes, bem como a regularização de benfeitorias existentes no imóvel.

LOCALIZAÇÃO:	Estrada municipal sem denominação, a aproximadamente 1,60 km da Rodovia Capitão Barduíno, S/N, Bairro Rosa Mendes, Pinhalzinho/SP, 12995-000. Coordenadas: 22°46'6.49"S, 46°32'56.73"W
DEPOSITÁRIO:	NELSON ANTONIO JUNIOR (CPF/MF 136.135.578-60).
ONUS:	Consta nas fls. 277 e 421/422 o TERMO DE PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta contrato de compra e venda às fls. 30-47. <u>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, e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024).</u> Consta a Ação de Embargos de Terceiro nº 4067106-91.2026.8.26.0100, pendente de julgamento, em trâmite perante a 36ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital de São Paulo. Compulsando os autos identificamos PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS extraído do processo nº 0011337-80.2023.8.26.0001 em tramite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 60.996,82 (sessenta mil, novecentos e noventa e seis reais e oitenta e dois centavos) em julho de 2025 (fls. 317-319). 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\$ 449.705,30 (quatrocentos e quarenta e nove mil, setecentos e cinco reais e trinta centavos) em novembro de 2025 (fls. 428).
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\$ 2.770.260,53 (dois milhões, setecentos e setenta mil, duzentos e
-------------------	---

sessenta reais e cinquenta e três centavos) em agosto/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 08/09/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 16:00 horas em 11/09/2026;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 29/10/2026 a partir das 16:00 horas, correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

PORTAL: **SUBLIME LEILÕES**, site www.sublimeleiloes.com.br.
LEILOEIRO: LIDIANICY XAVIER DE LIMA ALVES - JUCESP 1274.

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 6% (seis 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 guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial 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 lances 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, 27 de agosto de 2026.

FABIO DE SOUZA PIMENTA

Juiz de Direito