



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

fls. 623

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: MARIO MENDES DE MOURA JUNIOR
PROCESSO Nº: [0003707-86.2018.8.26.0602](#) - Cumprimento de sentença
VARA: 4ª Vara Cível
COMARCA: Sorocaba do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: EDUARDO VAGNER NASCIMENTO (CPF/MF 132.961.508-54) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO: CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF 04.877.683/0001-10) por meio de seus representantes legais;

INTERESSADOS: **CONDOMÍNIO COMERCIAL APENINOS. PROCESSO Nº 0002178-95.2012.5.15.0053**, em trâmite perante a 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo. **PROCESSO Nº 1011049-56.2016.8.26.0100**, em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **PROCESSO Nº 0034121-55.2017.8.26.0100**, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **PROCESSO Nº 0001403-34.2019.8.26.0100**, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **PROCESSO Nº 1000767-81.2020.5.02.0020**, em trâmite perante a 20ª Vara do Trabalho da Comarca do Estado de São Paulo. **PROCESSO Nº 0000289-38.2021.8.26.0602**, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba do Estado de São Paulo. **PROCESSO Nº 0012252-14.2019.8.26.0602**, em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba do Estado de São Paulo. **PROCESSO Nº 0020669-02.2022.8.26.0100**, em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **PROCESSO Nº 5003338-16.2025.4.03.6105**, em trâmite perante a 2ª Vara Federal de Campinas do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: **01 (UMA) SALA N. 31** (trinta e um), localizada no 3º andar, do “EDIFÍCIO COMERCIAL APENINOS”, situado na Rua Apeninos n. 1.126, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, com uma área privativa principal e total de 55,410m², uma área de uso comum de 46,180m², e uma área real total de 101,590m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,031308. **CADASTRO MUNICIPAL: 038.050.0027-8. MATRÍCULA Nº 114.931 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Sala comercial de nº 31, situado no 3º andar do Condomínio Comercial Apeninos, possui área privativa de 55,41m², área comum de 46,18m² e área total de 101,59m².

LOCALIZAÇÃO: R. Apeninos, 1126 - Paraíso, São Paulo - SP, 04104-021.

DEPOSITÁRIO: CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF 04.877.683/0001-10).

ONUS: Consta nas fls. 515-516 a **DECISÃO/TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.08 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.01 PENHORA** extraída do processo nº 0002178-95.2012.5.15.0053, em trâmite perante a 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo. Consta no **R.02 HIPOTECA JUDICIÁRIA** extraída do processo nº 1011049-56.2016.8.26.0100, em

trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.03 PENHORA** extraída do processo nº 0034121-55.2017.8.26.0100, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.04 PENHORA** extraída do processo nº 0001403-34.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.05 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1000767-81.2020.5.02.0020, em trâmite perante a 20ª Vara do Trabalho da Comarca do Estado de São Paulo. Consta na **AV.06 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0000289-38.2021.8.26.0602, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba do Estado de São Paulo. Consta na **AV.07 PENHORA** extraída do processo nº 0012252-14.2019.8.26.0602, em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba do Estado de São Paulo. Consta na **AV.09 PENHORA** extraída do processo nº 0020669-02.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.10 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 5003338-16.2025.4.03.6105, em trâmite perante a 2ª Vara Federal de Campinas do Estado de São Paulo. **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloada no valor de R\$ 21.249,17 (vinte e um mil, duzentos e quarenta e nove reais e dezessete centavos) em 10 de setembro de 2026, conforme declaração enviada por e-mail pelo condomínio, que será atualizado a época da alienação. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, **NÃO IDENTIFICAMOS DÉBITOS FISCAIS** até a presente data 14 de setembro de 2026. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 130 § único do CTN, bem como entendimento firmado pelo STJ (REsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024), quanto aos débitos fiscais, e do art. 908, § 1º do Código de Processo Civil, quanto aos débitos condominiais. 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\$ 301.917,30 (trezentos e um mil, novecentos e dezessete reais e trinta centavos) em março de 2026 (fls. 602).
- 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\$ 703.511,73 (setecentos e três mil, quinhentos e onze reais e setenta e três centavos) em setembro/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 26/10/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 29/10/2026; correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 19/11/2026 a partir das 14:00 horas, correspondente à 60% (sessenta 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 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 que não seja 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) Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o sistema prorrogará o horário de fechamento do pregão por mais 3 (três) minutos, a fim de que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar 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, 16 de setembro de 2026.

MARIO MENDES DE MOURA JUNIOR

Juiz de Direito