



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: FERNANDO BONFIETTI IZIDORO

PROCESSO N.º: [1003860-11.2018.8.26.0309](#) - Execução de Título Extrajudicial

VARA: 2ª Vara Cível

COMARCA: Jundiaí do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: JUNDIAÍ SHOPPING CENTER LTDA (CNPJ/MF 13.590.794/0001-32) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: C. A. GANDO MODAS – EPP (CNPJ/MF 23.249.074/0001-61) por meio de seu representante legal CEZAR ASLAN GANDO (CPF/MF 411.431.008-83); ANDREZA DE SOUZA GOMES ZUNGOLO (CPF/MF 434.874.748-24) e seu cônjuge se casado for;

INTERESSADOS: VERA LUCIA FERNANDES BRANDÃO (CPF/MF 016.028.699-95). AMILTON ROBERTO ANDRADE (CPF/MF 120.122.378-43). CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER PLAZA SUL (CNPJ/MF 00.787.330/0001-79). MANUEL ORTEGA BLANCO (CPF/MF 95.442.328-34). MAIS SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/MF 17.568.605/0001-86). TOP CENTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/MF 23.768.027/0001-24). FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS FUNCEP (CNPJ/MF 00.436.923/0001-90). R3 INVESTIMENTOS S/A (CNPJ/MF 08.752.243/0001-98). RAS INVESTIMENTOS LTDA (CNPJ/MF 03.134.886/0001-54). HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ/MF 08.431.747/0001-06). PAULO DE MARTINI (CPF/MF 109.039.848-49). PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. OCUPANTES/ LOCATÁRIOS. MARIA JOSÉ NUNES. PROCESSO nº 1003312-30.2018.8.26.0650 em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Valinhos do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1009463-03.2018.8.26.0071 em tramite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Bauru do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1014384-08.2018.8.02.0382 em tramite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 0038635-60.2018.8.16.0014 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Londrina do Estado de Paraná. PROCESSO nº 1005165-10.2018.5.26.0348 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Mauá do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1005040-10.2018.8.26.0003 em tramite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1005663-43.2019.8.26.0001 em tramite perante a 36ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1012042-71.2020.8.26.0161 em tramite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Diadema do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1009661-79.2020.8.26.0003 em tramite perante a 9ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1044431-38.2019.8.26.0002 em tramite perante a 9ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1056123-31.2019.8.26.0100 em tramite perante a 13ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1043118-42.2019.8.26.0002 em tramite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo Consta. PROCESSO nº 1047639-30.2019.8.26.0002 em tramite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 1003860-11.2018.8.26.0309 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: 01 (UM) TERRENO, situado à Rua Almeida Barbosa, antiga Rua Cinco,

lote 01, da quadra 13, no Jardim Haya do Carrão, TATUAPÉ, inicia sua descrição em um ponto situado à margem, situado à Rua Almeida Barbosa, antiga Rua Cinco, na confrontação do lote 02, desse ponto segue por essa rua, por distância de 18,00 ms; desse ponto vira a esquerda, e segue em curva na distância de 16,20 ms, na confluência dessa Rua com a Rua 07; daí segue fazendo frente também para essa rua 07, na distância de 22,50 ms; daí segue por uma distância de 2,00 ms, confrontando com a viela 11; desse ponto vira, a esquerda em ângulo reto, seguindo na distância de 25,00 ms, confrontando com o lote 02, até o ponto de partida, encerrando a área total de 566,70 ms². Consta na AV.02 que o imóvel está localizado no 46º Subdistrito – Vila Formosa. Consta AV.03 que a Rua Almeida Barbosa, denomina-se atualmente Rua Paulo Lazzetti. Consta na AV.25 que este imóvel sofreu um desfalque em sua área superficial de 156,42m², na qual existe um prédio sob o nº 346 da Rua Paulo Lazzetti, os quais foram usucapidos por MARIA JOSÉ NUNES. CADASTRO MUNICIPAL: 116.373.0026-2. MATRÍCULA Nº 88.204 DO 9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel encontra-se ocupado por 10 casas com as seguintes áreas construídas.

Casa 1: Ocupa uma área de 40,00m² no terreno e possui 03 pavimentos, totalizando a área construída de 120,00m².

Casa 2: Ocupa uma área de 50,00m² no terreno e possui 03 pavimentos, totalizando a área construída de 150,00m².

Casa 3: Ocupa uma área de 50,00m² no terreno e possui 03 pavimentos, totalizando a área construída de 150,00m².

Casa 4: Ocupa uma área de 25,00m² no terreno e possui 03 pavimentos, totalizando a área construída de 75,00m².

Casa 5: Ocupa uma área de 70,00m² no terreno e possui 03 pavimentos, totalizando a área construída de 210,00m².

Casa 6: Ocupa uma área de 40,00m² no terreno e possui 03 pavimentos, de 20,00m² e 01 pavimento de 20,00m², totalizando uma área construída de 80,00m².

Casa 7: Ocupa uma área de 55,00m² no terreno e possui 01 pavimento, totalizando a área construída de 55,00m².

Casa 8: Ocupa uma área de 35,00m² no terreno e possui 01 pavimento, totalizando a área construída de 35,00m².

Casa 9: Ocupa uma área de 27,00m² no terreno e possui 02 pavimentos, totalizando a área construída de 54,00m².

Casa 10: Ocupa uma área de 12,00m² no terreno e possui 01 pavimento, totalizando a área construída de 12,00m².

Sobre o imóvel encontram-se edificadas diversas construções, em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria, cobertura parte em telhas cerâmicas, parte em telhas de cimento amianto e parte em laje. O imóvel encontra-se ocupado por 10 casas distintas, totalizando 941,00m² de área construída, foram avaliadas todas as construções como um único imóvel. **Coordenada de localização do imóvel:** 23°34'17.8''S 46°31'11.9''W.

LOCALIZAÇÃO: Rua Paulo Lazzetti, nºs 30A, 309, 310, 313 e 31B, Jardim Haia do Carrão, São Paulo – SP, 03471-020.

DEPOSITÁRIO: ANDREZA DE SOUZA GOMES ZUNGOLO (CPF/MF 434.874.748-24).

ONUS: Caberá ao adquirente/arrematante, por sua conta, regularização de benfeitorias do imóvel. Consta nas fls. 467 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.09 AÇÃO DE EXECUÇÃO** e na **AV.23 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.10 AÇÃO DE EXECUÇÃO** extraída do processo nº 1003312-30.2018.8.26.0650 em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Valinhos do Estado de São Paulo. Consta na **AV.11 PENHORA** extraída do processo nº 1009463-03.2018.8.26.0071 em tramite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Bauru do Estado de São Paulo. Consta na **AV.12 AÇÃO DE EXECUÇÃO** extraída do processo nº 1014384-08.2018.8.02.0382 em tramite perante a 5ª Vara Cível

da Comarca de Mogi das Cruzes do Estado de São Paulo. Consta na **AV.13 PENHORA** extraída do processo nº 0038635-60.2018.8.16.0014 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Londrina do Estado de Paraná. Consta na **AV.14 AÇÃO DE EXECUÇÃO** extraída do processo nº 1005165-10.2018.5.26.0348 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Mauá do Estado de São Paulo. Consta na **AV.15 PENHORA** extraída do processo nº 1005040-10.2018.8.26.0003 em tramite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.16 AÇÃO DE EXECUÇÃO** extraída do processo nº 1005663-43.2019.8.26.0001 em tramite perante a 36ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.17 AÇÃO DE EXECUÇÃO** extraída do processo nº 1012042-71.2020.8.26.0161 em tramite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Diadema do Estado de São Paulo. Consta na **AV.18 PENHORA** extraída do processo nº 1009661-79.2020.8.26.0003 em tramite perante a 9ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.19 PENHORA** extraída do processo nº 1044431-38.2019.8.26.0002 em tramite perante a 9ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.20 PENHORA** extraída do processo nº 1056123-31.2019.8.26.0100 em tramite perante a 13ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.21 PENHORA** extraída do processo nº 1043118-42.2019.8.26.0002 em tramite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.22 PENHORA** extraída do processo nº 1047639-30.2019.8.26.0002 em tramite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.23 PENHORA** extraída do processo nº 1003860-11.2018.8.26.0309 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí do Estado de São Paulo. Consta na **AV.24 PENHORA** extraída do processo nº 1005165-10.2018.8.26.0348 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Mauá do Estado de São Paulo. Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraído do processo nº 0038635-60.2018.8.16.0014 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Londrina do Estado de Paraná, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 12.922,69, (doze mil, novecentos e vinte e dois reais e sessenta e nove centavos) em dezembro de 2024 (fls. 877-892). Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 58.270,77 (cinquenta e oito mil, duzentos e setenta reais e setenta e sete centavos) em 28 de maio 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, e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024). 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\$ 360.634,24 (trezentos e sessenta mil, seiscentos e trinta e quatro reais e vinte e quatro centavos) em abril de 2026 (fls. 1801).
- 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.

AVALIAÇÃO: **R\$ 1.390.054,92 (um milhão, trezentos e noventa mil, cinquenta e quatro reais e noventa e dois centavos)** em maio/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 07/07/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 10/07/2026;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 31/07/2026 a partir das 15:00 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: 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 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 exhibir 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, 28 de maio de 2026.

FERNANDO BONFIETTI IZIDORO

Juiz de Direito