



**SUBLIME LEILÕES**

abraça o extraordinário

**DADOS DO PROCESSO**

|                      |                                                                                                                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>JUÍZA:</b>        | <b>PRISCILLA BUSO FACCINETTO</b>                                                                                                                             |
| <b>PROCESSO Nº.</b>  | <b><u>1096228-14.2023.8.26.0002</u></b> - Execução de Título Extrajudicial                                                                                   |
| <b>VARA:</b>         | 11ª Vara Cível                                                                                                                                               |
| <b>COMARCA:</b>      | Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo                                                                                  |
| <b>EXEQUENTE:</b>    | <b>CONDOMINIO RESIDENCIAL LIRIO MORUMBI (CNPJ/MF 39.791.072/0001-30)</b> por meio de seus representantes legais;                                             |
| <b>EXECUTADOS:</b>   | <b>LAERTE CRUZ DOS SANTOS (CPF/MF 318.136.028-75), SEVERINO FORTUNATO CANDIDO NETO (CPF/MF 092.527.084-99)</b> e seus respectivos cônjuges se casados forem; |
| <b>INTERESSADOS:</b> | <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF 00.360.305/0001-04). PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO.</b>                                                              |

**DESCRIÇÃO DO BEM**

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>IMÓVEL:</b>       | <b>OS DIREITOS DE 01 (UM) APARTAMENTO TIPO Nº 34</b> , localizado no 3º andar do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LÍRIO MORUMBI", situado na Rua Celso Ramos, nº 120, e Rua Caiupe, da Vila Andrade, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta de 81,880m², a área comum coberta de 20,981m², a área comum descoberta de 20,856m², perfazendo a área total de 123,717m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,010015 do terreno e das coisas comuns do condomínio e tocando-lhe a quota de participação de 0,010015 sobre as despesas de condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 9 na matrícula nº 418.970 deste Serviço Registral. <b>CADASTRO MUNICIPAL: 169.040.0477-1. MATRÍCULA Nº 460.677 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>LOCALIZAÇÃO:</b>  | R. Celso Ramos, 120 - Vila Andrade, São Paulo - SP, 05734-080.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>DEPOSITÁRIOS:</b> | LAERTE CRUZ DOS SANTOS (CPF/MF 318.136.028-75) e SEVERINO FORTUNATO CANDIDO NETO (CPF/MF 092.527.084-99).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ONUS:</b>         | Consta no evento 61 a <b>DECISÃO/TERMO DE PENHORA</b> do bem referente ao processo epígrafe. Consta na <b>AV.05 PENHORA</b> do bem referente ao processo epígrafe. Consta na <b>R.03 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</b> em favor à <u>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF sob o CNPJ/MF 00.360.305/0001-04 restando o saldo de R\$ 414.357,06 (quatrocentos e quatorze mil, trezentos e cinquenta e sete reais e seis centavos) em 07 de maio de 2026 para quitação do contrato. (evento 190). CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS</u> junto à unidade leiloadada no valor de R\$ 36.705,27 (trinta e seis mil, setecentos e cinco reais e vinte e sete centavos), apurados em 01 julho de 2026, cujo montante deverá ser atualizado até a data da alienação. Nos termos da decisão judicial, eventual dívida condominial incidente sobre o imóvel será de responsabilidade integral do arrematante, inclusive quanto aos débitos constituídos anteriormente à arrematação, em razão de sua natureza propter rem. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO identificamos <b>DÉBITOS FISCAIS</b> no valor de R\$ 88,06 (oitenta e oito reais e seis centavos) em 15 de setembro de 2026. <u>Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados</u> |

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). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 14/09/2026, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. 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 14/09/2026, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 15/09/2026, **NÃO CONSTAM** no banco nacional de devedores trabalhistas em face dos executados. 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).

|                        |                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DÉBITO DA AÇÃO:</b> | R\$ 50.736,65 (cinquenta mil, setecentos e trinta e seis reais e sessenta e cinco centavos) em 01 de julho de 2026.                                                                                              |
| <b>HIPOTECA:</b>       | Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).                                                      |
| <b>TRIBUTOS:</b>       | Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional. |

#### INFORMAÇÕES DO LEILÃO

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AValiação:</b>             | <b><u>R\$ 740.564,56 (setecentos e quarenta mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos)</u></b> 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>DATAS:</b>                 | <b>1º LEILÃO em 26/10/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 16:00 horas em 29/10/2026;</b> correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:<br><br><b>2º LEILÃO que se encerrará em 19/11/2026 a partir das 16:00 horas,</b> correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>PORTAL:<br/>LEILOEIRA:</b> | <b>SUBLIME LEILÕES</b> , site <a href="http://www.sublimeleiloes.com.br">www.sublimeleiloes.com.br</a> .<br>LIDIANICY XAVIER DE LIMA ALVES - JUCESP 1274.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>CADASTRO:</b>              | 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:<br>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;<br>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. |
| <b>PAGAMENTOS:</b>            | 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 em 1% (um por cento) 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](mailto: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 lances 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 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 30% (trinta por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 10 (dez) 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.

|                             |
|-----------------------------|
| <b>CONDIÇÕES DO SISTEMA</b> |
|-----------------------------|

- 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 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, 16 de setembro de 2026.

**PRISCILLA BUSO FACCINETTO**

Juíza de Direito