



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUÍZA: CRISTIANE SAMPAIO ALVES MASCARI BONILHA
PROCESSO Nº. [0004162-45.2022.8.26.0009](#) - Cumprimento de sentença
VARA: 3ª Vara Cível
COMARCA: Foro Regional IX - Vila Prudente da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: VIRGÍNIA CONCEIÇÃO CAMPOS (CPF/MF 939.841.548-87) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: EDEGAR CARREIRA BERNARDINO (CPF/MF 333.234.458-72), MARCIA REGINA CASANOVA BERNARDINO (CPF/MF 089.450.278-66) e seu cônjuge se casado for;

INTERESSADOS: SUNG EON KAE (CPF/MF 111.523.758-65). PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. PROCESSO Nº 0107639-46.2006.8.26.0009 em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional IX – Vila Prudente da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: 01 (UM) PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO situados à Rua Frei Antônio de Guadalupe, nº 187, lote nº 26 da quadra H-1, na Vila Zelina, no 26º SUBDISTRITO – VILA PRUDENTE, medindo o terreno 10,00m de frente, por 36,40m da frente aos fundos, do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, 36,30m do lado esquerdo, tendo nos fundos, a mesma largura da frente, encerrando a área de 363,50m², confrontando de ambos os lados e nos fundos, com propriedade da Sociedade de Terrenos Vila Zelina Sociedade Civil. **CADASTRO MUNICIPAL:** 044.144.0005-8. **MATRÍCULA Nº 142.828 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Sobre o terreno encontra-se uma edificação assobradada, contendo três casas, sendo duas sobrepostas, edícula (área coberta com churrasqueira nos fundos) e garagem coberta, com características de uso residencial e área total construída de 270,00 m².

Casa 1 – edificação principal, composta por garagem coberta para 1 veículo, recuo frontal com jardim, hall de entrada, sala, três dormitórios, banheiro, cozinha, e área de serviço no pavimento térreo; e, área de serviço e anexo (cozinha/sala e escritório) no pavimento inferior, com área total construída de 130,00 m².

Edícula – edificação coberta com churrasqueira, anexa a casa 1, com área total construída de 50,00 m².

Casa 2 – edificação externa, composta por cozinha, sala/dormitório e banheiro, com área total construída de 50,00 m².

Casa 3 – sob a casa 1 da edificação principal, composta por cozinha, sala, dormitório e banheiro, com área total construída de 40,00 m². O imóvel possui área total de 363,50m².

LOCALIZAÇÃO: R. Frei Antônio de Guadalupe, 187 - Parque da Vila Prudente, São Paulo - SP, 03141-070.

ÔNUS: Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor atualizado de R\$ 22.845,85 (vinte e dois mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos), conforme informação do Município de São Paulo às fls.

363/368, abrangendo os fatos geradores até o exercício de 2026 e sujeito à atualização até a data do efetivo levantamento. 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).
ANOTAÇÃO: Consta PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS extraída do processo nº 0107639-46.2006.8.26.0009 em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional IX – Vila Prudente da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 146.794,54 (cento e quarenta e seis mil, setecentos e noventa e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) em 01 de março de 2023 (fls. 98 e 104). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 03/08/2026, **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 03/08/2026, **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 04/08/2026, **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).

- 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\$ 1.414.638,18 (um milhão, quatrocentos e quatorze mil, seiscentos e trinta e oito reais e dezoito 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 05/10/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 08/10/2026;** 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 14:00 horas,** correspondente a 60% (sessenta 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 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). Apenas em caso de acordo ou remição, após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput do art. 7º da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. 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 não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada do imóvel.

A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (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 10% (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).

PREÇO VIL E DISPOSIÇÕES APLICÁVEIS: Para fins da 2ª Praça e do art. 895, inciso II, do Código de Processo Civil, será considerado vil o lance ou a proposta inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada do imóvel. Aplicam-se, ainda, o art. 895, §§ 6º, 8º e 9º, do Código de Processo Civil, bem como os arts. 267, §§ 1º ao 4º, e 273 das Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

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, 4 de agosto de 2026.

CRISTIANE SAMPAIO ALVES MASCARI BONILHA

Juíza de Direito