

DADOS DO PROCESSO

JUÍZA: ADRIANA BERTONI HOLMO FIGUEIRA
PROCESSO N.º: [0018022-35.2019.8.26.0554](#) - Cumprimento de sentença
VARA: 5ª Vara Cível
COMARCA: Santo André do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: VERA LUCIA BERDET LOPES (CPF/MF 124.707.618-08) e seu cônjuge se casada for;

EXECUTADO: AMORIM & DINIZ COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES EIRELI-ME (CNPJ/MF 09.352.361/0001-71) por meio de seus representantes legais;

INTERESSADOS: FRANCISCO ANDERSON DA SILVA BRAZ (CPF/MF 091.358.284-04). LUANA FERREIRA BRAZ (CPF/MF 057.718.955-71). IRMA DE LORENZI BORTOLOTTTO (CPF/MF 080.208.188-63). ANDREA BORTOLOTTTO (CPF/MF 140.248.308-21). REGIANE BORTOLOTTTO (CPF/MF 131.865.198-02). VIVIANE ALVES PAINO (CPF/MF 333.482.048-36). ROGERIO PAINO (CPF/MF 194.336.698-51). PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ. RESIDENCIAL MARIA EDUARDA AMORIN DINIZ. EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL. PROCESSO Nº 0007775-24.2021.8.26.0554 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Santo André do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0011337-75.2020.8.26.0554 em tramite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Santo André do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0001440-52.2022.8.26.0554 em tramite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Santo André do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0012205-19.2021.8.26.0554 em tramite perante a 9ª Vara Cível da Comarca de Santo André do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 0007380-32.2021.8.26.0554 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Santo André do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 1002848-56.2025.8.26.0554 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Santo André do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: 01 (UMA) RESIDÊNCIA Nº 01, localizada no Pavimento Superior I, na parte da frente, do condomínio "RESIDENCIAL MARIA EDUARDA AMORIN DINIZ", com entrada pelo nº 96 da Rua Professora Maria Losangeles Navarro, situado no "Parque Marajoara", perímetro urbano desta cidade; possuindo uma área privativa de 38,3000m², área comum de divisão proporcional de 27,2488m² (estando incluída nesta, uma vaga indeterminada para auto), perfazendo uma área total construída de 65,5488m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,229754 ou 22,9754%. O referido condomínio foi construído sobre o terreno de 127,13m². CADASTRO MUNICIPAL: 25.028.051. **MATRÍCULA Nº 121.280 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: O apartamento possui 2 (dois) quartos, 1 (um) banheiro, sala, cozinha, área serviço e uma vaga garagem. Possui área privativa de 38,30m² e área total de 65,54m².

LOCALIZAÇÃO: Rua Professora Maria Losangeles Navarro, 96, Residência nº 01, Parque Marajoara, Santo André - SP, 09112-280.

DEPOSITÁRIO: AMORIM & DINIZ COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES EIRELI-ME (CNPJ/MF 09.352.361/0001-71).

ONUS:

Consta nas fls. 127-128 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.03 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.02 PENHORA** extraída do processo nº 0007775-24.2021.8.26.0554 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Santo André do Estado de São Paulo. Consta na **AV.04 PENHORA** extraída do processo nº 0011337-75.2020.8.26.0554 em tramite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Santo André do Estado de São Paulo. Consta na **AV.05 PENHORA** extraída do processo nº 0001440-52.2022.8.26.0554 em tramite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Santo André do Estado de São Paulo. Consta na **AV.06 PENHORA** extraída do processo nº 0012205-19.2021.8.26.0554 em tramite perante a 9ª Vara Cível da Comarca de Santo André do Estado de São Paulo. Consta na **AV.07 PENHORA** extraída do processo nº 0007380-32.2021.8.26.0554 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Santo André do Estado de São Paulo. Consta na **AV.08 PENHORA** extraída do processo nº 1002848-56.2025.8.26.0554 em tramite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Santo André do Estado de São Paulo. Não foi possível realizar a consulta de **DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloadada. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ **NÃO IDENTIFICAMOS DÉBITOS FISCAIS** até a presente data 19 de novembro de 2025. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, 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), cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil. 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\$ 126.729,87 (cento e vinte e seis mil setecentos e vinte e nove reais e oitenta e sete centavos) em janeiro de 2025 (fls. 295).

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, observada a ordem de preferência, 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\$ 234.465,79 (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e setenta e nove centavos) em novembro/2025. 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 13/01/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 16/01/2026; correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 06/02/2026 a partir das 14:00 horas, correspondente à 70% (setenta 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, remissão, 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 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 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, 19 de novembro de 2025.

ADRIANA BERTONI HOLMO FIGUEIRA

Juíza de Direito