



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUÍZA: CLAUDIA AKEMI OKODA OSHIRO
PROCESSO Nº: [0109806-65.2008.8.26.0009](#) - Cumprimento de sentença
VARA: 4ª Vara Cível
COMARCA: Foro Regional IX - Vila Prudente da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL MADISON PREMIUM (CNPJ/MF 05.849.950/0001-09) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: ALEXANDRO VALENTIM ROQUE (CPF/MF 259.915.698-00), KÁTIA VOGEL SILVA (CPF/MF 295.639.998-51) e seus respectivos cônjuges, se casados forem;

INTERESSADOS: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (CNPJ/MF 0.360.305/0001-04).

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: **01 (UM) APARTAMENTO Nº 124**, localizado no 12º pavimento, do Bloco 2 do empreendimento denominado MADISON PREMIUM, com entrada pelo nº 3.883 da Avenida Vila Ema, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, contendo a área real privativa de 45,54m², a área real comum de 43,825m², a área real total de 89,365m² e a fração ideal de terreno e nas coisas comuns de 0,30653%. Estando incluído, na área comum, o uso e utilização de uma vaga de garagem, indeterminada, destinada ao estacionamento e a guarda de um veículo de passeio, de tamanho médio, com auxílio de manobrista. O terreno que, também, faz frente para a Rua Naná, constituído pelos lotes nºs 34, 35, 36, 37, 38 e 39, e de parte dos lotes nºs 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 e 87, da Vileta Bem-te-vi, onde está construído o empreendimento, mede 76,00m de frente, 98,00m do lado direito, da frente aos fundos, do lado esquerdo, em três linhas, a primeira 50,00m, daí deflete à direita 32,38m, e, finalmente, deflete à esquerda 48,00m, tendo nos fundos 43,52m. **CADASTRO MUNICIPAL: 117.309.0490-3. MATRÍCULA Nº 156.080 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: O apartamento avaliando, com área de 45,54 m², possui dois dormitórios, sala para dois ambientes, cozinha, banheiro e área de serviço. A unidade conta com uma vaga de garagem. O Condomínio Residencial Madison Premium é um empreendimento residencial que possui três blocos com treze andares cada totalizando trezentos e vinte e nove apartamentos. Do primeiro ao décimo terceiro andar cada andar possui oito apartamentos. O térreo dos blocos 1 e 3 possuem seis apartamentos cada e o térreo do bloco 2 possui 5 apartamentos. Possui salão de jogos, salão de festas, academia, churrasqueira, piscina, quadra poliesportiva, playground, brinquedoteca e pet place. Conforme informado pelo perito, não foi possível adentrar no imóvel motivo pelo qual foi utilizado imóvel paradigma.

LOCALIZAÇÃO: Av. Vila Ema, 3883, Apto. 124, 12º Andar, Bloco 2 - São Lucas, São Paulo - SP, 03281-001.

DEPOSITÁRIOS: KÁTIA VOGEL SILVA (CPF/MF 295.639.998-51) e ALEXANDRO VALENTIM ROQUE (CPF/MF 259.915.698-00).

ONUS:

Consta nas fls. 416-417 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.01 HIPOTECA** em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF sob o CNPJ/MF 00.360.305/0001-04. Mencionada hipoteca será extinta e levantada com o registro da arrematação (art. 1.499 do Código Civil). **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloada no valor de R\$ 145.627,66 (cento e quarenta e cinco mil, seiscentos e vinte e sete reais e sessenta e seis centavos) em 07 de abril de 2026 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 abril de 2026. 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, bem como entendimento firmado pelo 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 havendo responsabilidade pessoal do arrematante. O imóvel será entregue livre de encargos anteriores, cabendo ao condomínio eventual cobrança residual exclusivamente contra o devedor originário. Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 13/04/2026, **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 13/04/2026, **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 14/04/2026, **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).

DÉBITO DA AÇÃO:

R\$ 184.768,98 (cento e oitenta e quatro mil, setecentos e sessenta e oito reais e noventa e oito centavos) em 07 de abril de 2026 (fls. 728-737).

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\$ 356.972,13 (trezentos e cinquenta e seis mil, novecentos e setenta e dois reais e treze centavos) em abril/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 29/05/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 01/06/2026; correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 22/06/2026 a partir das 14:00 horas, correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

PORTAL:
LEILOEIRO:

SUBLIME LEILÕES, site www.sublimeleiloes.com.br.
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 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 3 (três) 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 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, 14 de abril de 2026.

CLAUDIA AKEMI OKODA OSHIRO

Juíza de Direito