



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: GUSTAVO KAEDEI
PROCESSO N.º: [1006320-90.2022.8.26.0127](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA: 2ª Vara Cível
COMARCA: Carapicuíba do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DA ALDEIA (CNPJ/MF 19.514.029/0001-10) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: SILVANA RIBEIRO SILVA DOS SANTOS (CPF/MF 123.901.308-60), ERIVALDO SEBASTIÃO DOS SANTOS (CPF/MF 085.594.988-00) e seus cônjuges se casados forem;

INTERESSADOS: CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CNPJ/MF 00.360.305/0001-04). PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAPICUÍBA. PROCESSO N.º 1004421-67.2016.8.26.0127 em tramite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: OS DIREITOS DE 01 (UM) APARTAMENTO DUPLEX N.º 155 (CENTO E CINQUENTA E CINCO) localizado no 15º e 16º pavimentos do Bloco nº 01 (um) - EDIFÍCIO ITACARÉ, integrante do empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL RESERVA DA ALDEIA", situado na Avenida Rui Barbosa nº 3.366, com frente também para a Avenida Victório Fornazaro, nesta cidade, município e comarca de Carapicuíba, Estado de São Paulo, possuindo a área privativa real: 97,2200; área de uso comum real de divisão não proporcional: 20,7000; área de uso comum real de divisão proporcional: 65,5774; área total real: 183,4974; fração ideal no terreno de 0,004419746, cabendo a unidade 01 (uma) vaga dupla que se compõe de 01 (uma) vaga bloqueada e 01 (uma) livre, determinada, sob nº 149 e 150, nos níveis de garagem cotas 93,00 e 93,50. **CADASTRO MUNICIPAL: 23253.23.82.0001.01.094. MATRÍCULA N.º 10.369 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARAPICUIBA DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: O apartamento é composto por 3 dormitórios sendo 1 suíte, 2 salas jantar/estar, cozinha americana, 1 banheiro, área de serviço e 2 varandas sendo uma gourmet, possui vaga para 2 veículos (1 livre e 1 presa). Possui área privativa de 97,22m² e área total de 183,49m². O Condomínio conta com ótima infraestrutura e com lazer completo: Salão de festas, espaço gourmet com churrasqueiras, playground, salão de jogos, quadra de futebol, brinquedoteca, piscina, jardins bem cuidados. Oferece segurança com portaria 24 horas.

LOCALIZAÇÃO: Av. Rui Barbosa, 3366, Apto. 155, Bloco 01, Vila Santa Terezinha, Carapicuíba - SP, 06311-001.

DEPOSITÁRIO: SILVANA RIBEIRO SILVA DOS SANTOS (CPF/MF 123.901.308-60).

ONUS: Consta nas fls. 98 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.05 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.03 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL LTDA sob o CNPJ/MF 00.360.305/0001-04 no valor de R\$ 217.205,07 (duzentos e dezessete mil, duzentos e cinco reais e sete centavos), com parcelas vencidas, conforme fls. 283-302 dos autos epígrafe. Consta na **AV.04 PENHORA** extraída do processo nº

1004421-67.2016.8.26.0127 em tramite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Carapicuíba do Estado de São Paulo. **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloadada no valor de R\$ 47.868,48 (quarenta e sete mil, oitocentos e sessenta e oito reais e quarenta e oito centavos) em janeiro de 2025 que será atualizado a época da alienação. Havendo saldo devedor remanescente superior à arrematação, será de responsabilidade do arrematante, à luz da natureza propter rem da obrigação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 908, § 1º do CPC. Consta nas fls. 331-333, **DÉBITOS FISCAIS** junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAPICUÍBA no valor de R\$ 21.052,00 (vinte e um mil, cinquenta e dois reais) em 21 de maio de 2025. 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: 1650732 SP 2020/0012588-1, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Publicação: DJ 10/03/2022). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 04/05/2025, **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 04/04/2025, **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 05/05/2025, **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 (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 47.868,48 (quarenta e sete mil, oitocentos e sessenta e oito reais e quarenta e oito centavos) em janeiro de 2025 (fls. 280-281).
- 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\$ 595.266,67 (quinhentos e noventa e cinco mil, duzentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)** em dezembro de 2023.
- DATAS:** **1º LEILÃO em 04/07/2025 a partir das 09:00 horas com encerramento às 16:00 horas em 07/07/2025;** correspondente à avaliação. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 28/07/2025 a partir das 17:00 horas,** correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação, 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 e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 6% (seis por cento) sobre o valor da arrematação. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput e § 4º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida a título de ressarcimento das despesas. 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 e art. 20 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP). 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 e art. 21 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP). 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. 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) 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 (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).
- ii) 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. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

São Paulo, 16 de junho de 2025.

GUSTAVO KAEDEI

Juiz de Direito