



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUÍZA: **MARINA SAN JUAN MELO**
PROCESSO Nº. **0039876-92.2019.8.26.0002** - Cumprimento de sentença
VARA: 5ª Vara Cível
COMARCA: Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: **ANALICE SANCHES CALVO CPF/MF 254.277.018-26** por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: **NICOLAE PRODANOF (CPF/MF 659.413.308-04), DANA CALINA PRODANOF (CPF/MF 754.598.258-49)** e seus respectivos cônjuges se casados forem;

INTERESSADOS: **CONDOMÍNIO CONJUNTO LAS PALMAS (CNPJ/MF 02.525.264/0001-94). MUNICIPIO DE GUARUJA (CNPJ/MF 44.959.021/0001-04). MEGA TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA (CNPJ/MF 40.486.724/0001-01). VALEO SISTEMAS AUTOMOTIVOS LTDA (CNPJ/MF 57.010.662/0024-56). ROBERTO LUIS PEREIRA MAIA ME (CNPJ/MF 21.310.104/0001-72). ROBERTO LUIZ PEREIRA MAIA. SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU. PROCESSO Nº 0002216-17.2018.8.26.0223, em trâmite perante o 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 1001939-07.2015.5.02.0708, em trâmite perante a 8ª Vara do Trabalho (Zona Sul) da Comarca do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 1000163-74.2017.5.02.0716, em trâmite perante a 16ª Vara do Trabalho (Zona Sul) da Comarca do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0003013-44.2020.8.26.0248, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 1002308-40.2016.5.02.0716, em trâmite perante a 16ª Vara do Trabalho (Zona Sul) da Comarca do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 1000049-56.2017.5.02.0710, em trâmite perante a 10ª Vara do Trabalho (Zona Sul) da Comarca de São Paulo.**

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: **01 (UM) APARTAMENTO Nº 141**, localizado no 15º pavimento do “EDIFÍCIO LAS BRISAS I” – Bloco VIII, que faz parte integrante do Conjunto Las Palmas, situado à Rua das Galhetas nº 435, no Jardim Astúrias, nesta cidade, município e comarca de Guarujá – SP, contendo a área real privativa de 251,0600 m², a área real comum de 127,0402 m², incluindo um armário localizado na garagem, perfazendo a área real total de 378,1002 m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,6030%. **CADASTRO MUNICIPAL: 1.0010.001.045. MATRÍCULA Nº 106.388 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARUJÁ DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: O apartamento é composto por 2 suítes, 1 quarto, sala, lavabo, cozinha, lavanderia, quarto e banheiro de empregados. Possui área privativa de 251,06000m² e área total de 378,1002m². O Residencial denominado “CONJUNTO LAS PALMAS”, é composto por 6 torres, com 16 andares sendo 1 apartamento por andar, cada torre possui 2 elevadores e escada de incêndio. Constam na área comum do residencial: salão de festas, salão social, academia, churrasqueira, quadra e piscinas. O condomínio onde se encontra o referido edifício possui guarita, sistema de interfones e recuos.

LOCALIZAÇÃO: R. das Galhetas, 435 - Jardim Asturias, Guarujá - SP, 11420-100.

DEPOSITÁRIOS: NICOLAE PRODANOF (CPF/MF 659.413.308-04) e DANA CALINA PRODANOF

ONUS:

Consta no evento 48 a **DECISÃO/TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.06 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.02** que uma faixa do terreno onde se assenta o edifício está localizada em área de marinha. Consta na **AV.07 PENHORA** extraída do processo nº 0002216-17.2018.8.26.0223, em trâmite perante o 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá do Estado de São Paulo. Consta na **AV.08 INDISPONIBILIDADE DE BENS** extraída do processo nº **1001939-07.2015.5.02.0708**, em trâmite perante a 8ª Vara do Trabalho (Zona Sul) da Comarca do Estado de São Paulo. Consta na **AV.12 INDISPONIBILIDADE DE BENS** extraída do processo nº 1000163-74.2017.5.02.0716, em trâmite perante a 16ª Vara do Trabalho (Zona Sul) da Comarca do Estado de São Paulo. Consta na **AV.13 PENHORA** extraída do processo nº 0003013-44.2020.8.26.0248, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba do Estado de São Paulo, recaindo sobre a parte ideal de 50% do imóvel. Consta na **AV.14 INDISPONIBILIDADE DE BENS** extraída do processo nº 1002308-40.2016.5.02.0716, em trâmite perante a 16ª Vara do Trabalho (Zona Sul) da Comarca do Estado de São Paulo. Consta na **AV.15 INDISPONIBILIDADE DE BENS** extraída do processo nº 1000049-56.2017.5.02.0710, em trâmite perante a 10ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo. **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloada no valor de R\$ 1.322.283,12 (um milhão, trezentos e vinte e dois mil, duzentos e oitenta e três reais e doze centavos) em maio de 2026 (fls. 1017-1025), 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, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 2.766.530,11 (dois milhões, setecentos e sessenta e seis mil, quinhentos e trinta reais e onze centavos) em 05 de outubro de 2026. Consta na DECISÃO DE EVENTO 359, dos autos, que o arrematante somente não será responsável por débito de IPTU anterior à arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, podendo pleitear certidão, bem como valores referentes à hipoteca, podendo pedir seu cancelamento e devendo arcar tão somente com as despesas cartorárias para alteração da matrícula. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, ou seja, se o lance não cobrir o débito condominial exequendo, o saldo – relativo às parcelas vencidas - é de inteira responsabilidade do arrematante, que poderá, inclusive, a pedido do condomínio credor, ingressar nos autos como polo passivo. Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraído do processo nº 1001939-07.2015.5.02.0708, em trâmite perante a 8ª Vara do Trabalho (Zona Sul) da Comarca do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 102.441,64 (cento e dois mil, quatrocentos e quarenta e um reais e sessenta e quatro centavos) em 10 de fevereiro de 2025 (fls. 569/571 e 809/810). 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\$ 572.961,57 (quinhentos e setenta e dois mil, novecentos e sessenta e um reais e cinquenta e sete centavos) em maio de 2026 (fls. 1008/1013).

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).

AVALIAÇÃO:	R\$ 2.579.531,57 (dois milhões, quinhentos e setenta e nove mil, quinhentos e trinta e um reais e cinquenta e sete centavos) em outubro/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 16/11/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 19/11/2026; correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o: 2º LEILÃO que se encerrará em 10/12/2026 a partir das 14:00 horas, correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
PORTAL: LEILOEIRA:	SUBLIME LEILÕES , site www.sublimeleiloes.com.br . 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). 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). <u>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.</u> 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 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 inferior a 60% da avaliação.

A proposta conterá, 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. Toda proposta de parcelamento será submetida previamente ao Juízo, antes de sua aceitação e antes do recebimento de qualquer valor, inclusive do sinal de 25% (vinte e cinco por cento). Deferida a proposta, o arrematante deverá providenciar a constituição da hipoteca do próprio imóvel em cartório; somente após a autorização judicial e a formalização da garantia será realizado o depósito judicial do sinal de 25% e das parcelas subsequentes. As propostas estarão sujeitas, em todos os casos, à 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) 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, 5 de outubro de 2026.

MARINA SAN JUAN MELO

Juíza de Direito