



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUÍZA: MICHELLE FABIOLA DITTERT PUPULIM
PROCESSO N.º: [1009005-20.2023.8.26.0003](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA: 6ª Vara Cível
COMARCA: Foro Regional III - Jabaquara da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERO NOVO CAMPO BELO (CNPJ/MF 11.398.186/0001-03) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO: ROOTS CONSULTORIA & CONTABILIDADE LTDA (CNPJ/MF 05.310.426/0001-65) por meio de seus representantes legais;

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: **01 (UM) APARTAMENTO Nº 02**, localizado no andar térreo do Edifício Verano, integrante do Condomínio Residencial Vero Novo Campo Belo, situado na Rua Ipiranga, nº 456, no Bairro Campo Belo, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa coberta edificada de 61,450m²., a área comum coberta edificada de 31,445m²., (já incluído a área correspondente a 01 vaga indeterminada para estacionamento de 01 veículo na garagem coletiva do condomínio localizada nos 1º e 2º subsolos); a área total edificada de 92,895m²., a área privativa descoberta 52,290m²., a área comum descoberta de 22,720m², e a área total construída + descoberta de 174,905m²., equivalente a uma fração ideal de 1,2224% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do Condomínio. **CADASTRO MUNICIPAL:** 089.043.0079-7. **MATRÍCULA Nº 199.558 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Apartamento nº 02 (tipo Garden) com sala, área descoberta privativa, 3 quartos, 2 banheiros. O condomínio possui salão de festas, elevador, banheiro de uso comum, brinquedoteca, churrasqueira, quadra, depósito/sala de jogos, playground, piscina e academia. O imóvel possui área privativa coberta edificada de 61,450m², área privativa descoberta 52,290m² e 1 vaga indeterminada, no total construída + descoberta de 174,905m². Conforme constatado em vistoria, o edifício realiza sorteio periódico de localização das vagas de garagem e a vaga atualmente de uso da unidade periciada é a de nº 29, localizada no 2ºSS.

LOCALIZAÇÃO: R. Ipiranga, 456, Apto. 02, Térreo, Edifício Verano - Jardim Aeroporto, São Paulo - SP, 04633-000.

DEPOSITÁRIO: ROOTS CONSULTORIA & CONTABILIDADE LTDA (CNPJ/MF 05.310.426/0001-65).

ONUS: Consta nas fls. 181-182 o **DECISÃO/TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.05 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.04 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor à **ABN AMRO REAL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA** (denominação atual) **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A** sob o CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, mencionado contrato encontra-se integralmente quitado (fls. 176). Será de responsabilidade do arrematante adotar as providências necessárias perante o credor fiduciário, o Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes para eventual baixa,

cancelamento, regularização registral ou cumprimento de exigências relacionadas ao referido gravame. **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloadada no valor de R\$ 81.804,70 (oitenta e um mil, oitocentos e quatro reais e setenta centavos) em 18 agosto de 2026 que será atualizado à época da alienação. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 5.056,83 (cinco mil, cinquenta e seis reais e oitenta e três centavos) em 02 de setembro 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 01/09/2026, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. 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 01/09/2026, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 02/09/2026, **NÃO CONSTA** no banco nacional de devedores trabalhistas em face do executado. 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\$ 95.756,18 (noventa e cinco mil, setecentos e cinquenta e seis reais e dezoito centavos) em 18 agosto de 2026 (fls. 417-425).
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:	<u>R\$ 601.988,17 (seiscentos e um mil, novecentos e oitenta e oito reais e dezessete centavos)</u> em setembro/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 02/10/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 16:00 horas em 05/10/2026; correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o: 2º LEILÃO que se encerrará em 26/10/2026 a partir das 16:00 horas, correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
PORTAL:	SUBLIME LEILÕES , site www.sublimeleiloes.com.br .
LEILOEIRA:	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, as despesas serão devidas mediante comprovação nos autos. 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 exhibir 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".

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, 4 de setembro de 2026.

MICHELLE FABIOLA DITTER PUPULIM

Juíza de Direito