



**SUBLIME LEILÕES**

abraça o extraordinário

#### DADOS DO PROCESSO

**JUIZ:** MARCELO TSUNO  
**PROCESSO N.º:** [1001472-55.2019.8.26.0001](#) - Execução de Título Extrajudicial  
**VARA:** 9ª Vara Cível  
**COMARCA:** Foro Regional I - Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

**EXEQUENTE:** CONDOMINIO EDIFICIO MANSÃO DOS DUQUES (CPF/MF 59.093.773/0001-02) por meio de seus representantes legais;

**EXECUTADO:** CONSTRUTORA DUQUE LTDA (CNPJ/MF 47.495.296/0001-22) por meio de seus representantes legais;

**INTERESSADOS:** ROSA MARIA DAS NEVES FERREIRA DA SILVA CONDES (CPF/MF 246.390.508-52). ALBERTO CONDES (CPF/MF 006.630.988-31). PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO.

#### DESCRIÇÃO DO BEM

**IMÓVEIS:** (A) - 01 (UM) APARTAMENTO Nº 22, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO MANSÃO DOS DUQUES, situado na Rua Manuel de Almeida, nº 527, no 47º Subdistrito Vila Guilherme, contendo a área útil real de 141,874 metros quadrados, a área comum real de 76,656 metros quadrados, perfazendo a área total real de 218,530 metros quadrados; correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 41,9024 metros quadrados, ou seja, 0,419024% do todo. **CADASTRO MUNICIPAL: 068.153.0165-6. MATRÍCULA Nº 68.106 DO 17º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 963.052,93 (novecentos e sessenta e três mil, cinquenta e dois reais e noventa e três centavos).** Atualizado em setembro/2025 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**ONUS:** Consta na **AV.01 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 67.120,37 (sessenta e sete mil, cento e vinte reais e trinta e sete centavos) em 01 de setembro 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. Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 31/08/2025, **NÃO CONSTA** ações trabalhistas 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 31/08/2025, **NÃO CONSTA** ações trabalhistas em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 01/09/2025, **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).

**(B) - 01 (UMA) VAGA Nº 16 (DESCOBERTA)** localizada no andar térreo do EDIFÍCIO MANSÃO DOS DUQUES, situado na Rua Manuel de Almeida, nº 527, no 47º Subdistrito – Vila Guilherme, contendo a área útil real de 10,00 metros quadrados, a área comum real de 4,346 metros quadrados, perfazendo a área total real de 14,346 metros quadrados; correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 2,3755 metros quadrados, ou seja, 0,0023755% do todo. **CADASTRO MUNICIPAL: 068.153.0195-8. MATRÍCULA Nº 68.107 DO 17º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 30.977,96 (trinta mil, novecentos e setenta e sete reais e noventa e seis centavos).** Atualizado em setembro/2025 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**ONUS:** Consta na **AV.02 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 2.044,56 (dois mil, quarenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos) em 01 de setembro 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. Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 31/08/2025, **NÃO CONSTA** ações trabalhistas 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 31/08/2025, **NÃO CONSTA** ações trabalhistas em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 01/09/2025, **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).

**(C) – 01 (UMA) VAGA Nº 19 (COBERTA)** localizada no andar térreo do EDIFÍCIO MANSÃO DOS DUQUES, situado na Rua Manuel de Almeida, nº 527, no 47º Subdistrito – Vila Guilherme, contendo a área útil real de 10,00 metros quadrados, a área comum real de 4,346 metros quadrados, perfazendo a área total real de 14,346 metros quadrados; correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 2,3755 metros quadrados, ou seja, 0,0023755% do todo. **CADASTRO MUNICIPAL: 068.153.0196-6. CADASTRO MUNICIPAL: 068.153.0195-8. MATRÍCULA Nº 68.108 DO 17º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 36.140,95 (trinta e seis mil, cento e quarenta reais e noventa e cinco centavos).** Atualizado em setembro/2025 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**ONUS:** Consta na **AV.02 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ R\$ 2.044,56 (dois mil,

quarenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos) em 01 de setembro 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. Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 31/08/2025, **NÃO CONSTA** ações trabalhistas 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 31/08/2025, **NÃO CONSTA** ações trabalhistas em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 01/09/2025, **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).

**DÉBITOS CONDOMINIAIS:** CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS junto a unidade leiloada no valor de R\$ 818.623,62(oitocentos e dezoito mil, seiscentos e vinte e três reais e sessenta e dois centavos) até 31 abril de 2025 (fls. 532-571) que será atualizado a época da alienação. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Manuel de Almeida, 527, Apto. 22 - Vila Guilherme, São Paulo - SP, 02075-041.

- DEPOSITÁRIO:** CONSTRUTORA DUQUE LTDA (CNPJ/MF 47.495.296/0001-22).
- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 818.623,62 (oitocentos e dezoito mil, seiscentos e vinte e três reais e sessenta e dois centavos) até 31 abril de 2025 (fls. 532-571).
- 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:** **(A) + (B) + (C) = R\$ 1.030.171,84 (um milhão, trinta mil, cento e setenta e um reais e oitenta e quatro centavos)** em setembro/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 03/11/2025 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 06/11/2025;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 27/11/2025 a partir das 15:00 horas,** correspondente à 75% (setenta e cinco por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

**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 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](mailto: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. 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.

<b>CONDIÇÕES DO SISTEMA</b>
-----------------------------

- 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, 3 de setembro de 2025.

**MARCELO TSUNO**

Juiz de Direito