SUBLIME LEILÕES
abrace o extraordinário

DADOS DO PROCESSO	
JUIZ:	**LUIS FERNANDO NARDELLI**
PROCESSO N°.	1020154-61.2024.8.26.0008 - Execução de Título Extrajudicial
VARA:	3ª Vara Cível
COMARCA:	Foro Regional VIII – Tatuapé da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
EXEQUENTE:	**ALEXANDRE ÁLVARES (CPF/MF 298.516.048-01)** por meio de seus representantes legais;
EXECUTADO:	**ALFREDO LEAL DA COSTA (CPF/MF 090.297.038-06)** e seu cônjuge se casado for;
INTERESSADOS:	**CONDOMÍNIO FIGUEIRA GARDEN. ATIBAIA PARK I (TERRAS DE ATIBAIA I). PREFEITURA DE ATIBAIA.**

DESCRIÇÃO DO BEM	
IMÓVEIS:	**(A) – 01 (UM) LOTE 12 DA QUADRA 17,** do loteamento denominado "RESIDENCIAL RESERVA ECOLÓGICA ATIBAIA", situado no bairro do Tanque, localizado no Polo Urbano III, desta cidade e comarca de Atibaia, com a área total de 697,29 m², medindo linearmente, 17,68 metros de frente para a Rua 2; 18,63 metros nos fundos onde confronta com a Área Verde 5; por 39,64 metros do lado direito, de quem da Rua 2 olha para o lote, onde confronta com o lote 13; 42,40 metros do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o lote 11. **CADASTRO MUNICIPAL**: 17.146.012.00-0116638. **MATRÍCULA Nº 92.801 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ATIBAIA DO ESTADO DE SÃO PAULO**. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Terreno com área de 697,29 m², sem benfeitorias, com formato irregular, topografia plana, aparentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais. O Residencial Figueira Garden é constituído de Loteamento fechado numa área total de mais de 5.000.000 m², com terrenos a partir de 600 m², contendo infraestrutura completa, Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), rede de água potável, pavimentação asfáltica e intertravado, iluminação das ruas e praças, portaria social e portaria de serviços, dispõe de coletiva seletiva de lixo, reuso de água e calçadas drenantes padronizadas, mais de 1.200.000 m² de área verde preservada, 2 represas, um projeto de recomposição de mata ciliar e diversos espaços preservados. Dispõe ainda de clube social, salão de festas, espaço gourmet, clube esportivo, piscinas, campos de futebol, churrasqueiras, vestiários, quadras poliesportivas, quadra de tênis (2), quadra de areia (2), pista de skate, playground, brinquedoteca, salão de jogos, trilha para caminhadas, academia, hípica, minimercado e do centro comercial denominado Figueira Garden Mall onde se encontra implantado o Supermercado e demais serviços. A destinação residencial no condomínio é caracterizada por edificações térreas e assobradadas de padrão superior, fino e luxo. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 805.428,18 (oitocentos e cinco mil, quatrocentos e vinte e oito reais e dezoito centavos)** em novembro/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.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Figueira Garden, 1841, Bairro do Tanque, Polo Urbano III, Atibaia - SP, 12954-722.

ONUS: Consta nas fls. 259-262 a **DECISÃO/TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.05 AÇÃO DE EXECUÇAO e AV.06 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.01 RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS E CONSTRUTIVAS** sobre o imóvel. Não foi possível apurar a existência de eventuais débitos condominiais incidentes sobre o terreno objeto do leilão. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, identificamos **DÉBITOS DE IPTU** no valor de R$ 2.793,22 (dois mil, setecentos e noventa e três reais e vinte e dois centavos) em 06 de novembro de 2026. 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: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 05/11/2026, **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 05/11/2026, **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 06/11/2026, **NÃO CONSTA** no banco nacional de devedores trabalhistas em face do executado. Consta a existência dos Embargos à Execução nº 1004927-94.2025.8.26.0008, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé, da Comarca de São Paulo/SP, nos quais foi interposto recurso de Apelação Cível, atualmente pendente de julgamento perante a 37ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Consta Agravo de Instrumento nº 2269523-76.2026.8.26.0000 interposto em 04/11/2026 contra decisão de alienação dos imóveis. 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). Correrão por conta exclusiva do arrematante todas as despesas e custos decorrentes da arrematação, incluindo aqueles necessários à transferência patrimonial do bem, quando aplicáveis, nos termos do art. 29 da Resolução CNJ nº 236/2016, observadas as disposições legais pertinentes.

(B) - 01 (UM) LOTE 02 de formato irregular, localizado na QUADRA "J" do loteamento "ATIBAIA PARK I", situado no Bairro do Rio Abaixo, área urbana desta cidade e comarca de Atibaia/SP, com frente para a Rua "16", medindo de frente, 12,00 metros; do lado direito de quem da rua olha o imóvel, mede 30,09 metros, confrontando com o lote 01 da mesma quadra; do lado esquerdo, mede 28,58 metros, confrontando com o lote 03 da mesma quadra; nos fundos, mede 12,10 metros, confrontando com a Área Verde 05; encerrando a área de 352,02 m². Conforme AV.05 a Rua 16, para a qual o imóvel matriculado faz frente, passou a denominar-se Rua Miguel Cervantes. **CADASTRO MUNICIPAL**: 23.010.002.00-0121246. **MATRÍCULA Nº 95.273 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ATIBAIA DO ESTADO DE SÃO PAULO**.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Terreno com área de 352,02 m², localizado no empreendimento denominado "ATIBAIA PARK I" (Terras de Atibaia I), possui formato irregular, topografia em aclive em direção aos fundos, aparentando ser seco e firme, podendo receber edificações de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas Municipais. O Condomínio oferece uma estrutura completa, com playgrounds, quadras poliesportivas e quiosques, espaço zen, quadra de tênis, pista de caminhada, área gourmet coberta com churrasqueira e forno de pizza, sistema de monitoramento de câmeras, portaria blindada,

portões eletrônicos e rondas feitas por vigilantes 24 horas.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 407.748,01 (quatrocentos e sete mil, setecentos e quarenta e oito reais e um centavo) em novembro/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.

LOCALIZAÇÃO: R. Miguel de Cervantes, 120 - Rio Abaixo, Atibaia - SP, 12953-026**.**

DEPOSITÁRIO: ALFREDO LEAL DA COSTA (CPF/MF 090.297.038-06).

ONUS: Consta na **AV.09 AÇÃO DE EXECUÇAO e AV.10 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.01 RESTRIÇÕES AMBIENTAIS URBANÍSTICAS E CONSTRUTIVAS** sobre o imóvel. Não foi possível apurar a existência de eventuais débitos condominiais incidentes sobre o terreno objeto do leilão. Da mesma forma, não foi possível consultar a existência de eventuais débitos tributários municipais junto à PREFEITURA DE ATIBAIA. 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: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 05/11/2026, **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 05/11/2026, **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 06/11/2026, **NÃO CONSTA** no banco nacional de devedores trabalhistas em face do executado. Consta a existência dos Embargos à Execução nº 1004927-94.2025.8.26.0008, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé, da Comarca de São Paulo/SP, nos quais foi interposto recurso de Apelação Cível, atualmente pendente de julgamento perante a 37ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Consta Agravo de Instrumento nº 2269523-76.2026.8.26.0000 interposto em 04/11/2026 contra decisão de alienação dos imóveis. 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). Correrão por conta exclusiva do arrematante todas as despesas e custos decorrentes da arrematação, incluindo aqueles necessários à transferência patrimonial do bem, quando aplicáveis, nos termos do art. 29 da Resolução CNJ nº 236/2016, observadas as disposições legais pertinentes.

DÉBITO DA AÇÃO: R$ 696.154,26 (seiscentos e noventa e seis mil, cento e cinquenta e quatro reais e vinte e seis centavos) em 30 de abril de 2026.

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: **(A) + (B) = R$ 1.213.176,19 (um milhão, duzentos e treze mil, cento e**

setenta e seis reais e dezenove centavos) em novembro/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 04/01/2027 a partir das 09:00 horas com encerramento às 16:00 horas em 07/01/2027**; correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 28/01/2027 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**.
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). 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 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 considerado vil.

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 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) 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 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, 6 de novembro de 2026.

LUIS FERNANDO NARDELLI

Juiz de Direito