

**DADOS DO PROCESSO**

**JUIZ:** SERGIO LUDOVICO MARTINS  
**PROCESSO Nº.** [0014180-44.2025.8.26.0002](#) - Cumprimento De Sentença  
**VARA:** 7ª Vara Cível  
**COMARCA:** Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

**EXEQUENTE:** GABRIEL DE LIMA NOVAES (CPF/MF 033.235.518-77) por meio de seus representantes legais;

**EXECUTADO:** MAURA JANES FARIA DE OLIVEIRA SOUSA (CPF/MF 037.212.659-63) e seu cônjuge se casada for;

**INTERESSADOS:** SAMI PINTO SOUSA (CPF/MF 082.226.088-35). CONDOMÍNIO VILA NOVA SINTRA. PREFEITURA DE SÃO PAULO. EWALDO ALBERTO DA SILVA (CPF/MF 691.714.671-49). DILIZIÊ BALDOINO FERREIRA CPF/MF (602.090.201-30). PROCESSO Nº 0020574-67.2025.8.26.0002 em tramite perante a 9ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0016634-94.2025.8.26.0002 em tramite perante a 10ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

**DESCRIÇÃO DO BEM**

**IMÓVEL:** 01 (UMA) CASA 33-B com frente para a via interna de circulação denominado Alameda do Estoril, integrante do CONDOMÍNIO VILA NOVA DE SINTRA-B, com entrada pela Travessa Grande Amor, esquina com a Rua Nossa Senhora do Bom Conselho, no Loteamento Morumbi Sul, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa real de 124,34 m², a área comum de 120,74 m² perfazendo a área total de 245,08 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1/62 do terreno condominial e um terreno de uso exclusivo com 124,34m². O empreendimento imobiliário foi submetido ao regime de condomínio conforme registro nº 8 feito na matrícula nº 244.924. **CADASTRO MUNICIPAL:** 168.322.0080-2. **MATRÍCULA Nº 251.980 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** A casa nº 33-B está localizada com frente para a via interna de circulação denominada Alameda do Estoril, não sendo possível descrever suas características e constituição, uma vez que não foi possível o acesso ao mencionado imóvel. De acordo com a matrícula do imóvel, a unidade possui área privativa de 124,34m², área de uso comum de 120,74m² e área total de 245,08m².

**LOCALIZAÇÃO:** R. Lira Cearense, 458, Casa 33-B - Jardim Santa Efigenia, São Paulo - SP, 05763-450.

**DEPOSITÁRIO:** MAURA JANES FARIA DE OLIVEIRA SOUSA (CPF/MF 037.212.659-63).

**ONUS:** Consta no Evento 336 a **DECISÃO DE PENHORA** de 50% do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.10 EXISTÊNCIA DE AÇÃO** (processo principal) movida pelo exequente. Consta na **AV.11 ARRESTO** e **AV.12 CONVERSÃO DE ARRESTO EM PENHORA** e **AV.15 RETIFICAÇÃO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.13 ARRESTO** extraído do processo nº 0020574-67.2025.8.26.0002 em tramite

perante a 9ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.14 PENHORA** extraído do processo nº 0016634-94.2025.8.26.0002 em tramite perante a 10ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Não foi possível realizar a consulta da existência de débitos condominiais junto ao CONDOMÍNIO VILA NOVA SINTRA. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 2.115,51 (dois mil, cento e quinze reais e cinquenta e um centavos) em 11 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 10/09/2026, **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 10/09/2026, **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 11/09/2026, **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).

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DÉBITO DA AÇÃO:</b> | R\$ 208.030,71 (duzentos e oito mil, trinta reais e setenta e um centavos) em 04 de setembro de 2026 (evento 358).                                                                                                                                                                                               |
| <b>HIPOTECA:</b>       | Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).                                                                                                                                                      |
| <b>TRIBUTOS:</b>       | 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

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>NOTA:</b>      | <u>Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade condições.</u> |
| <b>AVALIAÇÃO:</b> | <b><u>R\$ 739.731,22 (setecentos e trinta e nove mil, setecentos e trinta e um reais e vinte e dois centavos)</u></b> 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.                                        |
| <b>DATAS:</b>     | <b>1º LEILÃO em 13/10/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 16/10/2026;</b> correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:                                                                                                                           |

**2º LEILÃO** que se encerrará em **06/11/2026 a partir das 14:00 horas**, correspondente à 75% (setenta e cinco por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

**PORTAL:**  
**LEILOEIRA:**

**SUBLIME LEILÕES**, site [www.sublimeleiloes.com.br](http://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). 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 depósito judicial 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 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 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".

**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, 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.

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

- 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, 11 de setembro de 2026.

**SERGIO LUDOVICO MARTINS**

Juiz de Direito