

**3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP**

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos requeridos **JOSE CARDOSO NETO**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 29.646.060-6, inscrito no CPF sob nº 268.777.038-80, e **SONIA PERPÉTUA ANSELMO**, portadora da cédula de identidade RG nº 28.939.276-7 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 282.889.438-80, ambos residentes e domiciliados a Rua Manoel Gajo, 2407, Bertioga, SP, e demais interessados na lide, conforme autos da Ação Execução de Cotas Condominiais - Processo nº **1003710-94.2017.8.26.0590**, que tem como requerente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS PALMAS**, condomínio edilício, inscrito no CNPJ sob o nº 62.293.170/0001-69, situado na Praça Vinte e Dois de Janeiro, nº 553, Centro, São Vicente, SP, CEP 11310-090, com valor do débito de R\$ 94.920,63 de março de 2026.

O **DR. THIAGO GONÇALVES ALVAREZ**, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP.

**FAZ SABER** que, aos que virem o presente Edital ou dele tiverem conhecimento e interessar possa, que foi designada venda em leilão do bem imóvel do (a) requerido (a), com fulcro no artigo 882, §§ 1º e 2º, e art. 887, § 2º do CPC (Lei 13.105/15) e regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/2009 do TJ/SP, através do **CARDOSO LEILÕES**, a público leilão para venda e arrematação, com transmissão ao vivo pela internet e disponibilização imediata no portal de leilões on-line, **www.cardosoleiloes.com.br**, para lanços pela internet de acordo com as regras exposta a seguir.

**DO LEILÃO:** a 1ª Praça com início no dia **30/06/2026** às **12:00 horas**, e com término no dia **03/07/2026** às 11:00 horas, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao valor da avaliação, e caso não haja licitante(s) na 1ª Praça, fica desde já designado para a 2ª Praça com início no dia **03/07/2026** às 11:01 horas, e com término no dia **30/07/2026** às 11:00 horas, ocasião em que o (s) bem (ns) será (ão) entregue (s) a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor avaliação.

**DO(S) BEM(NS):** Os direitos dos compromissários compradores possuem sobre o "IMÓVEL: O Apartamento nº 144-A, localizado no 14º andar ou 15º pavimento do EDIFÍCIO LAS PALMAS, à Praça 22 de Janeiro, nº 553, esquina da Rua Padre Anchieta, no perímetro urbano desta Comarca de São Vicente, tendo a área útil de 35, 276m²; área comum de 6,265m², totalizando a área bruta de 41,541m², com a área ideal de terreno de 4,389m², equivalente a 0,420% do todo."

Contribuinte Municipal n.º 13.00003.0057.00553.290

Matrícula nº 111.629 registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente/SP.

**AVALIAÇÃO:** Valor de R\$ 185.162,88; atualizado até abril de 2026, pela Tabela Prática de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais – TJSP - Tabela editada em face da Lei nº 14.905/202

**ÔNUS:** R.08, em 11 de novembro de 2005. Por instrumento particular referido no R.7, os adquirentes, **AMARILDO MIGUEL DA SILVA** e sua mulher **ROSICLEIDE GOMES DA SILVA**, já qualificados, alienaram o imóvel, objeto desta matrícula, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, com sede em Brasília – DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes ¾, inscrita no CNPJ/MF, sob nº 00.360.305/0001-04, representada por seu Escritório de Negócios e este representado por **Ângelo Almeida Prado**, para garantia da dívida de R\$ 13.080,30, que corrigida monetariamente, será amortizada por meio de 240 prestações mensais e sucessivas, calculadas de acordo com o Sistema de Amortização Constante – SAC., e reajustáveis na forma constante do título, nelas incluídos juros à taxa nominal de 6,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,1677% ao ano, e demais encargos e acessórios contratuais, sendo que a primeira prestação, no valor de R\$ 135,20, tem vencimento previsto para o dia 26 de novembro de 2005, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, constando do título pena de multa e outras condições. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97, o valor do imóvel dado em garantia fiduciária é de R\$ 35.200,00, sujeito à atualização monetária.

**www.cardosoleiloes.com.br**

**Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP**

**contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273**



Consta débitos junta ao credor fiduciário Caixa Econômica Federal – CEF no valor de R\$ 546,29 em 30/02/2025, conforme fls 1306 nos autos.

Consta débitos IPTU inscritos na dívida ativa no valor de R\$ 21.230,81 e, mais IPTU do ano de 2026 no valor de R\$ 1.954,68 em abril de 2026.

Nos termos das regras dos artigos 1.345, do Código Civil e do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, o crédito exequendo se sub-roga no preço da arrematação, mas se o valor oferecido for inferior ao débito condominial em aberto na data da lavratura do auto, o novo adquirente responde pela dívida remanescente vencida, salvo manifestação expressa do condomínio, nestes autos, isentando o arrematante da responsabilidade por dívidas condominiais anteriores ao ato de arrematação;

Os débitos condominiais, em havendo saldo devedor remanescente, a responsabilidade recairá sobre o arrematante, à luz da natureza *propter rem* da obrigação, ainda que se tratem de parcelas vencidas antes da arrematação.

O arrematante ficará responsável pelo pagamento dos débitos condominiais a partir da conclusão da arrematação, ou melhor, na data da lavratura e assinatura do auto respectivo, ainda que não imitado na posse do bem

**ÔNUS HIPOTECÁRIOS, TRIBUTÁRIOS E OUTROS:** De acordo com o art. 1499, VI do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. “Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, mediante apresentação do extrato pelo arrematante”. De acordo com o artigo 908 do Código de Processo Civil, havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.

**VISITAÇÃO:** Praça Vinte e Dois de Janeiro, nº 553, apto 144-A, Centro, São Vicente, 11310-090, trazendo consigo cópia do presente edital e documento de identificação pessoal. É vedado ao Senhor Depositário criar embaraço à visitação do bem sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV do CPC. Em caso de recusa ou embaraço, o (a) interessado (a) deverá comunicar a MM. Juiz (a) da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, que adotará as medidas e sanções cabíveis.

**DA CONDUÇÃO DO LEILÃO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Emerson Lopes Cardoso, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP nº 939.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM:** No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será pelo valor igual ou superior ao valor da avaliação judicial. No segundo pregão, só serão aceitos lances superiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial. Lanços inferiores ao estipulado, enviados por escrito, serão recebidos pelo leiloeiro, e encaminhado para apreciação do Juízo competente, para análise e posterior decisão.

**DOS LANCES:** Os lances serão ofertados, antecipadamente ou no (s) dia (s) marcado (s), exclusivamente pela Internet, mediante cadastramento prévio, e envio dos documentos exigidos pelo leiloeiro, em garantia ao Juízo, através do Portal [www.cardosoleiloes.com.br](http://www.cardosoleiloes.com.br), com no mínimo 24 horas que antecede o encerramento do leilão no sistema do gestor, exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC. Serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, independente da forma de pagamento, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Provimento CSM nº1625/2009). Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

[www.cardosoleiloes.com.br](http://www.cardosoleiloes.com.br)

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

[contato@cardosoleiloes.com.br](mailto:contato@cardosoleiloes.com.br) (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



**DO PAGAMENTO PARCELADO** – Poderá ser parcelado, sendo 25% (vinte e cinco por cento) à vista, a ser pago no prazo de 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão e o restante do saldo da arrematação em até 12 (doze) parcelas mensais consecutivas, que terão início em 30 (trinta) dias após o encerramento do leilão, e sendo hipoteca o próprio bem (art. 895 § 1º, CPC). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento proposta para o saldo (art. 895, §2º, CPC).

O interessado na arrematação na forma parcelada, deve apresentar a proposta/lance até o início da segunda praça (art. 895 II, CPC), realizar a proposta/lance pelo sistema de leilão eletrônico, e por e-mail à gestora Cardoso Leilões, nos termos do artigo 892 do CPC, que ficará condicionada ao deferimento do M.M. Juiz.

A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC).

O lance à vista prevalece sobre a(s) proposta(s) de lance(s) parcelado (art. 895, § 7º, CPC). Sendo recebido um lance à vista o leilão seguirá somente com lances à vista.

No Caso de arrematação parcelada, a emissão da(s) guia(s) para depósito judicial, bem como as atualizações, do valores, pagamento e a apresentação nos autos será de responsabilidade exclusiva do arrematante.

**DO PAGAMENTO DA ARREMATÇÃO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL:** O preço do bem e/ou direito(s) arrematado (s), à vista ou parcelado, e a comissão do leiloeiro, sempre à vista, deverão ser depositado(s) através de guia de depósito judicial, separadamente, a ser emitida pelo arrematante, após a arrematação, no site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), no Portal de Custas, no prazo de 24 horas da realização do leilão. Cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito e a confirmação que é o vencedor da arrematação. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e deduzida todas as despesas incorridas para realização do leilão. O auto de arrematação será assinado pelo Juízo Competente após a efetiva comprovação do pagamento integral e da comissão do leiloeiro.

**ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar o bem 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 CPC). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**DA DESISTÊNCIA:** Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme artigos 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera civil e criminal, conforme art. 358 do Código Penal e demais previsões legislativas inerentes. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro à título de multa equivalente a importe de 5% sobre o valor lance/proposta ofertado a favor do leiloeiro, além do bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

**OBSERVAÇÕES:** Casos em que a comissão do Leiloeiro, é devida, após publicação do Edital:

A) Remição da execução, se a (o)(s) requerido (a)(s), após a publicação do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado (s) ou alienado (s) o (s) bem (ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá o (a) requerido (a) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários

[www.cardosoleiloes.com.br](http://www.cardosoleiloes.com.br)

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

[contato@cardosoleiloes.com.br](mailto:contato@cardosoleiloes.com.br) (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Oficial de 5% (cinco por cento) sobre o valor avaliação judicial atualizada, bem como as despesas e custos do leilão.

B) Sendo arrematado será devida a comissão de 5% (cinco por cento) pelo arrematante. A comissão é devida, conforme Resolução nº 236/2016, do CNJ, e art. 7º Caput, e § 3º.

C) Em caso de acordo de qualquer tipo, adjudicação, desistência, ou remissão, com suspensão do leilão/praza, após a publicação do Edital, será devida a comissão do Gestor/Leiloeiro no aporte de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação judicial atualizada do (s) bem (ns), bem como as despesas e custos do Leilão, por parte de quem deu causa. No caso de acordo, deverá constar da minuta da composição, que arcará com o pagamento da comissão do leiloeiro, acima fixado e das despesas, e caso não conste, ficará (ão) o (s) exequente (s), responsável (eis) pelo pagamento do leiloeiro, bem como das despesas e custos do leilão.

O bem será vendido "Ad Corpus", no estado em que se encontra, sem direito a garantia, ou arrependimento posterior. Correrão por conta e risco exclusivamente do arrematante, a vistoria prévia no bem arrematado, todas as providências necessárias para imissão na posse do bem imóvel/móvel bem como as despesas gerais, a transferência patrimonial, a desocupação, a regularização do bem junto ao (s) órgão (s) competente (s), tais como laudo (s), vistoria (s), pagamento (s) de débitos, taxa (s), encargo (s), emolumento (s) cartorários, imposto (s), baixas de penhora(s), averbações, restrições diversas que houver, georreferenciamento, memórias descritivos, averbações de construções, se houver (em), do (s) bem (ns) arrematado.

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, que fica sub-rogados no preço da arrematação.

Os lances serão de responsabilidade exclusiva dos participantes.

No caso de exercício do direito de preferência, seguirá as regras do artigo 1.322 do Código Civil e 843 do CPC. Para isso, o interessado deverá realizar o cadastro no site do leiloeiro, informando previamente sobre seu respectivo direito, que fará constar o direito de preferência no momento em que os lances forem realizados.

O arrematante é o único e exclusivo responsável pelo correto recolhimento do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) incidentes sobre a operação realizada em leilão, nos termos da Lei Complementar nº 214/2025. O recolhimento integral desses tributos deverá ocorrer no mesmo prazo estabelecido para o pagamento do valor do lance, constituindo condição obrigatória e indispensável para o prosseguimento de quaisquer trâmites posteriores à arrematação, inclusive para a lavratura e emissão do Auto de Arrematação, devendo o arrematante apresentar ao leiloeiro, dentro desse prazo, as respectivas guias de recolhimento devidamente quitadas, acompanhadas dos comprovantes de pagamento. A ausência de comprovação do recolhimento poderá impedir a formalização da arrematação e a prática dos atos subsequentes.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, com agendamento prévio, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano São Paulo, SP, CEP 01451-917, ou ainda, pelo telefone (11) 2110-2647, WhatsApp Business (19) 9.9696-3273 e/ou pelo e-mail contato@cardosoleiloes.com.br

Todas as regras e condições da Praça/Leilão estão disponíveis no Portal [www.cardosoleiloes.com.br](http://www.cardosoleiloes.com.br)

[www.cardosoleiloes.com.br](http://www.cardosoleiloes.com.br)

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

contato@cardosoleiloes.com.br (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273



Fica (m) o (s) executado (s) e demais interessado (s), nos termos do art. 889, I a VIII do CPC, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal.

Será o Edital afixado no local de costume e publicado e na forma da lei (art. 887 §2º, CPC).

São Vicente/SP, 14 de abril de 2026.

**DR. THIAGO GONÇALVES ALVAREZ**  
Juiz de Direito

[www.cardosoleiloes.com.br](http://www.cardosoleiloes.com.br)

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1572, Cj 1022, Jardim Paulistano, São Paulo, SP

[contato@cardosoleiloes.com.br](mailto:contato@cardosoleiloes.com.br) (11) 2110-2647 (19) 4141-4100 WhatsApp Business (19) 9.9696-3273