SUBLIME LEILÕES

abrace o extraordinário

DADOS DO PROCESSO	
JUIZ:	**ANDRÉ GONÇALVES SOUZA**
PROCESSO N°.	0019174-88.2011.8.26.0008 - Execução de Título Extrajudicial
VARA:	5ª Vara Cível
COMARCA:	Foro Regional VIII – Tatuapé da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
EXEQUENTE:	**LUMON FOMENTO MERCANTIL LTDA (CNPJ/MF 05.403.248/0001-17)** por meio de seus representantes legais;
EXECUTADO:	**TEOBALDO FRANCISCO DE MEDEIROS (CPF/MF 073.036.704-59)** e seu cônjuge se casado for;
INTERESSADOS:	**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. PROCESSO Nº 005.09.210586-0** em tramite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional V – São Miguel Paulista do Estado de São Paulo. **PROCESSO Nº 0182600-12.2007.5.02.0018** em tramite perante a 18ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **PROCESSO Nº 0106000-43.2007.5.02.0084** em tramite perante a 84ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM	
IMÓVEL:	**01 (UM) TERRENO** à rua Antonio Marcelo Junior, lote 76, no Distrito de São Miguel Paulista, medindo 10m de frente, por 40m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confinando de um lado com o lote 75 de Benedito Oliveira Lima, de outro lado com o lote 77 de Cezarina Alves Moreira, e nos fundos com quem de direito, contendo a área de 400m². Conforme AV.02 a Rua Antônio Marcelo Junior, tem hoje a denominação de Rua Antônio Machado. Consta na AV.05 que no terreno foi construído um prédio que recebeu o nº 407, (antigo nº 25), da Rua Antônio Machado, com área construída de 338,501m². **CADASTRO MUNICIPAL**: 111.555.0006-6. **MATRÍCULA Nº 83 DO 12º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Sobrado composto de quatro dormitórios com suíte, escritório, sala, lavabo, cozinha, copa, salão com varanda e uma edícula com dependência de empregada e lavanderia na parte dos fundos. Possui área de lazer com piscina e churrasqueira. O imóvel possui área construída de 338,501m² e área total de 400,00m².
LOCALIZAÇÃO:	R. Antônio Machado, 407 - Jardim Três Marias, São Paulo - SP, 03677-230.
DEPOSITÁRIO:	TEOBALDO FRANCISCO DE MEDEIROS (CPF/MF 073.036.704-59).
ONUS:	Consta nas fls. 82 o TERMO DE PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.09 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.08 AÇÃO DE EXECUÇÃO** extraída do processo nº 005.09.210586-0 em tramite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional V – São Miguel Paulista do Estado de São Paulo. Consta na **AV.10 PENHORA** extraída do processo nº 0182600-12.2007.5.02.0018 em tramite perante a 18ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.11 PENHORA** extraída do processo nº 0106000-43.2007.5.02.0084 em tramite perante a 84ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO**

DOS AUTOS extraído do processo nº 0106000-43.2007.5.02.0084 em tramite perante a 84ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R$ 9.370,39 (nove mil, trezentos e setenta reais e trinta e nove centavos) em 11 de maio de 2023 (fls. 411-412). Em consulta a junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R$ 140.072,47 (cento e quarenta mil, setenta e dois reais e quarenta e sete centavos) em 12 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). 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$ 280.340,91 (duzentos e oitenta mil, trezentos e quarenta reais e noventa e um centavos) em agosto de 2025 (fls. 620).

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: **R$ 1.285.696,74 (um milhão, duzentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e noventa e seis reais e setenta e quatro 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 13:00 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 13:00 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 não inferior ao da avaliação;

2ª Praça: até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60% da avaliação atualizada.

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) 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 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, 12 de novembro de 2026.

ANDRÉ GONÇALVES SOUZA

Juiz de Direito