

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 3ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL DA COMARCA DA
CAPITAL
ID C260852**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1º e 2º leilão) do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação dos executados: **SUPERCLEAN SERVICE LTDA. e ALIETE LANZELOTTI PEDRO**; em razão da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1167613-19.2023.8.26.0100**, em trâmite perante a **3ª Vara Cível – Foro Central da Comarca da Capital**, ajuizada por **PAULISTA INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL**.

INTERESSADOS: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UNIVERSO PALACE, terceiros **FAZENDA MUNICIPAL DE SANTOS; JOSE MANOEL SILVA; MARTA TENORIO DOS SANTOS; ISMAEL MARINHO DE PONTES e UNIÃO-FAZENDA NACIONAL**, e demais interessados.

A MMa. Juíza de Direito, Dra. Ana Laura Correa Rodrigues, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cassia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel:** O APARTAMENTO nº 210, localizado no 2º andar-tipo, da Asa Esquerda, do Condomínio Edifício Universo Palace, situado na Av. Presidente Wilson nº 143, esquina da Rua Casper Líbero nº 15, com a área bruta de 54,00 m², sendo 39,50 m² de área útil ou exclusiva, e 14,50 m² de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 0,132.482% no terreno, e demais coisas de uso comum do condomínio; confrontando pela frente, onde tem sua entrada, com o corredor de circulação do pavimento, do lado direito com o apartamento nº 208, do lado esquerdo com o apartamento nº 212, e nos fundos com área não edificada do condomínio. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial averbada sob nº 04, à margem da transcrição nº 49.019, deste Ofício.

Localização: Avenida Presidente Wilson, nº 143, Apto. nº 210, Condomínio Edifício Universo Palace - José Menino, Santos/SP, CEP: 11065-201.

Observação: O imóvel é composto por 01 suíte, sala, cozinha/área de serviço.

Matrícula Imobiliária nº	42.153 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos	
Inscrição Cadastral nº	64.033.007.041	
Ônus		

Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
R.03	29/07/2002	Penhora	3.008/93	FAZENDA MUNICIPAL DE SANTOS
Av.04	08/05/2009	Penhora	1997.000681-3	FAZENDA MUNICIPAL DE SANTOS
Av.10	15/10/2024	Penhora	1167933-69.2023.8.26.0100	PAULISTA INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL
Av.11	09/06/2025	Indisponibilidade	0100533-41.2022.5.01.0034	JOSE MANOEL SILVA
Av.12	07/07/2025	Penhora	1167543-02.2023.8.26.0100	PAULISTA INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL
Av.13	07/07/2025	Penhora exequenda	1167613-19.2023.8.26.0100	PAULISTA INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL
Av.14	07/10/2025	Indisponibilidade	0100751-94.2022.5.01.0058	MARTA TENORIO DOS SANTOS
Av.15	13/05/2026	Indisponibilidade	0100221-56.2023.5.01.0058	ISMAEL MARINHO DE PONTES
Av.16	15/07/2026	Penhora	5009852-85.2025.4.03.6104	UNIÃO-FAZENDA NACIONAL

Valor de avaliação: R\$ 361.996,99 (maio/2026) – Laudo de Avaliação às fls. 591/623.

Valor de avaliação atualizado: R\$ 362.244,41 (setembro/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito exequendo: R\$ 772.396,20 (janeiro/2025).

Débito condominial: 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***, conforme art. 908, parágrafo 1º, do CPC. Portanto, **“eventuais débitos de "condomínio" pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante”**.

DATAS DOS LEILÕES: 1º Leilão terá início em 13 de outubro de 2026, às 11:00, e se encerrará em 16 de outubro de 2026, às 11:00. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á, iniciando-se em 16 de outubro de 2026, às 11:01, e se encerrará em 05 de novembro de 2026, às 11:00. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília/DF.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1º Leilão, e, no 2º Leilão, aquele que oferecer lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nos leilões realizados, serão admitidas propostas de

arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - www.globoleiloes.com.br (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC). Nos termos do art. 895 do CPC/2015, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; 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.

Na hipótese de arrematação parcelada de bens móveis ou imóveis, a **expedição da Carta de Arrematação** dependerá de determinação do Juízo competente. Ainda que o saldo devedor esteja garantido por hipoteca sobre o próprio bem, o magistrado poderá, conforme as peculiaridades do caso e as exigências do processo, **condicionar a expedição da Carta de Arrematação à quitação integral do saldo remanescente**, observando-se a legislação processual aplicável e a decisão judicial proferida nos autos.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). 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 (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 deste (artigo 892, §1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remição. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLEMENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação, ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, a leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

DÉBITOS: 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.

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda por meio de Alienação Particular, conforme autorizado pelo Provimento CSM nº 1496/2008. Estabelece-se o prazo total de até 90 (noventa) dias para conclusão dessa modalidade de venda, divididos em ciclos sucessivos de 15 (quinze) dias corridos, ao longo dos quais poderão ser recebidas propostas de aquisição à vista ou parcelada. Cada proposta será submetida, imediatamente, à apreciação do MM. Juízo, independentemente da conclusão do ciclo em curso. Expirado o prazo total sem a efetivação da venda, a autorização para alienação particular será considerada encerrada.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br, cujo endereço profissional é na Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º andar, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01311-200.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 01 de setembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. ANA LAURA CORREA RODRIGUES
JUÍZA DE DIREITO