



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

7ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação da executada **FERNANDA DE JESUS REBELATO** (CPF 266.976.978-06), bem como seu cônjuge **JOSÉ RENATO CARRIER** (CPF 165.977.048-35), da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ/SP**, do credor fiduciário **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ 00.000.000/6837-36), do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTINARI** (CNPJ 08.884.855/0001-34), na pessoa de seu síndico/representante legal, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP, ajuizada por **ARIONES PEREIRA GOMES NETO (CPF 270.093.118-11)** em face de **FERNANDA DE JESUS REBELATO - processo nº 0008522-12.2020.8.26.0100**.

O Dr. **SANG DUK KIM**, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DATAS DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal **WWW.NRNLEILOES.COM.BR**, tendo o 1º Leilão início no dia **23/11/2026** às 14h00, e se encerrará dia **26/11/2026** às 14h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no **dia 26/11/2026** às 14h01, e se encerrará no dia **17/12/2026** às 14h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

PREFERÊNCIA NA ARREMATAÇÃO: É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, de acordo com o art. 843, §1º do CPC.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único,

Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902

Tel: (11) 2149-2249 / (11) 9 1858-4628

E-mail: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR

Site: WWW.NRNLEILOES.COM.BR



do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. “Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação” (tema nº 1134 do STJ), ou seja, o arrematante não será responsável pelos débitos tributários anteriores à arrematação. Caso o valor da arrematação não seja suficiente para a integral quitação dos débitos condominiais incidentes sobre o imóvel, a responsabilidade pelo pagamento do saldo remanescente caberá ao arrematante, nos termos do artigo 1.345 do Código Civil, salvo se houver decisão judicial em sentido diverso ou deliberação expressa do condomínio/credor, devidamente formalizada em ata condominial e juntada aos autos do processo que originou o presente leilão, observadas as exigências legais aplicáveis.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA DE LANCE PARCELADO - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (WWW.NRNLEILOES.COM.BR), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista, o saldo do lance deverá ser pago em até 30 meses, garantido por hipoteca do próprio bem; As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **Caso o leilão se encerre positivo com lance à vista, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC).** Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: i) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; ii) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC). O prazo para apresentação de propostas observará o entendimento firmado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme precedentes nos Agravos de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2143178-41.2021.8.26.0000, admitindo-se a necessária ponderação quanto à sua fixação, em observância aos princípios da ampla publicidade e da livre concorrência.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em 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; 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, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5%

Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902

Tel: (11) 2149-2249 / (11) 9 1858-4628

E-mail: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR

Site: WWW.NRNLEILOES.COM.BR



(cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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.

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. 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, deduzidas as despesas incorridas.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR.

CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.nrnleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apreçoado.

RELAÇÃO DO BEM – Direitos sobre o Apartamento nº 122, localizado no 15º pavimento do empreendimento denominado “Condomínio Residencial Portinari”, situado na Rua Catequese, nº 1.122, Vila Guiomar, nesta Cidade, contendo sala de estar e sala de jantar conjugadas, sacada, lavabo, circulação íntima, 03 (três) dormitórios, sendo um deles do tipo suíte, com banheiro privativo; 01 (um) banheiro social, cozinha, terraço com churrasqueira, área de serviço e WC de empregada. Possui a área privativa principal de 106,8950m²; área privativa acessória de 29,7000m², correspondente às vagas de garagem nºs 48A, 48B e 48C do 1º andar; área comum de divisão proporcional de 60,4785m²; perfazendo uma área total construída de 197,0735m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 1/68 ou 0,014705882 ou ainda 1,4705882%. Postando-se o observador na Rua Catequese e olhando de frente para o empreendimento, dita unidade está localizada na parte frontal e do lado esquerdo e confronta pela frente com área do condomínio (recuo do edifício em relação à Rua Catequese); pelo lado direito com o apartamento nº 121; pelo lado



esquerdo com área do condomínio (recuo do edifício em relação ao prédio nº 1.132 da Rua Catequese); e, pelos fundos, com o hall de circulação do andar, com o poço do elevador, com o duto de ventilação e com área do condomínio. O empreendimento denominado “Condomínio Residencial Portinari” está assentado em terreno situado à Rua Catequese, com a área de 2.120,00m², na Vila Guiomar e encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado na Matrícula nº 118.383, deste Registro. Contribuinte nº 03.125.305, objeto da **matrícula nº 119.108 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP**.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 663.000,00 (janeiro/2022). Valor da Avaliação atualizado até setembro de 2026: R\$ 821.906,44 (oitocentos e vinte e um mil, novecentos e seis reais e quarenta e quatro centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme R.02, alienação fiduciária em favor de Banco do Brasil S/A; Conforme Av.05, consta a existência da ação de Cumprimento de Sentença, perante à 2ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP, processo nº 0014211-04.2018.8.26.0554, onde são partes Edvaldo Kavaliauskas Quirino da Silva (exequente) e José Renato Carrer (executado); Conforme Av.06 e Av.07, a penhora exequenda; Conforme Av.08, penhora em favor de Condomínio Residencial Portinari, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP, processo nº 1030560-02.2017.8.26.0554, ação de Execução; Conforme Av.09, consta a existência da ação de Cumprimento de Sentença, perante à 8ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP, processo nº 0005241-44.2020.8.26.0554, onde são partes Edvaldo Kavaliauskas Quirino da Silva (exequente) e José Renato Carrer (executado); Conforme Av.10, penhora em favor de Ricardo Aldino Necchi, perante a 1ª Vara Cível de Itanhaém/SP, processo nº 1004481-06.2019.8.26.0266, ação de Execução, e; Conforme R.11, arresto em favor de Regiane da Cruz Jenidarchiche, perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara, processo nº 1007450-02.2022.8.26.0003, ação de Execução.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 5.146,00 até 05/09/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 962,37 até 05/09/2026.

OBSERVAÇÃO 01: Consta ação de Execução perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Santo André, processo nº 1030560-02.2017.8.26.0554, movida pelo Condomínio Residencial Portinari para cobrando de débitos condominiais no valor de R\$ 151.023,72 até 18/09/2026.

OBSERVAÇÃO 02: Valor devido ao credor fiduciário Banco do Brasil S/A: R\$ 405.036,52 (até 30/11/2025).

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R\$ 7.939,10 em junho de 2023.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902, tel: (11) 2149-2249 ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.



Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital fica a executada supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 21 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

SANG DUK KIM

Juiz de Direito