



PRÓ-JUD LEILÕES



EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI – PINHEIROS – DA COMARCA DE SÃO PAULO

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico de 16 (dezesseis) vagas de garagem abaixo descritas, para conhecimento dos interessados e intimação das partes e terceiros interessados, extraído dos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONTRATOS DE CONSUMO, processo nº 0001142-74.2021.8.26.0011**, derivado do processo principal nº 1013260-41.2016.8.26.0011, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros – da Comarca de São Paulo - SP, promovido por **RESIDENCIAL SAINT BARTH (CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT BARTH)**, CNPJ nº 15.226.318/0001-62 em face de **UNISSET EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 52.032.372/0001-01.

A **Dra. Andrea Ferraz Musa**, MM. Juíza de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos quantos virem ou tiverem conhecimento deste Edital que, pelo sistema de alienação eletrônica **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado em www.projudleiloes.com.br, sob a condução do **Leiloeiro Público Carlos Campanhã**, inscrito na JUCESP sob nº 1.053, serão levadas a público leilão, pelo maior lance, as 16 vagas de garagem descritas a seguir:

1. DA DESCRIÇÃO DOS LOTES: 16 (DEZESSEIS) VAGAS DE GARAGEM AUTÔNOMAS, localizadas no 1º, 2º e 3º subsolos do RESIDENCIAL SAINT BARTH (CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT BARTH), situado na Rua São Paulo, 1340, Cerâmica, São Caetano do Sul – SP. Cada vaga é simples, para um veículo de passeio de porte médio, com área privativa de 9,900 m², área comum de 13,784 m², área total de 23,684 m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,001097. A numeração, o subsolo, a matrícula e a avaliação de cada lote constam do quadro abaixo; as confrontações específicas estão na respectiva matrícula, sendo todas do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul – SP.

Lote	Vaga	Subsolo	Matrícula	Avaliação judicial (base)
01	31	1º	41.041	R\$ 35.000,00
02	43	1º	41.045	R\$ 35.000,00
03	85	2º	41.054	R\$ 35.000,00
04	102	2º	41.055	R\$ 35.000,00
05	103	2º	41.056	R\$ 35.000,00
06	104	2º	41.057	R\$ 35.000,00
07	105	2º	41.058	R\$ 35.000,00
08	115	2º	41.060	R\$ 35.000,00
09	157	3º	41.062	R\$ 35.000,00
10	158	3º	41.063	R\$ 35.000,00
11	159	3º	41.064	R\$ 35.000,00
12	160	3º	41.065	R\$ 35.000,00
13	177	3º	41.066	R\$ 35.000,00



PRÓ-JUD LEILÕES



Lote	Vaga	Subsolo	Matrícula	Avaliação judicial (base)
14	178	3º	41.067	R\$ 35.000,00
15	179	3º	41.068	R\$ 35.000,00
16	180	3º	41.069	R\$ 35.000,00

CADASTRO MUNICIPAL: As inscrições imobiliárias individuais não constam nas matrículas.

ÔNUS/GRAVAMES ATIVOS: Não constam ônus ou gravames averbados nas matrículas.

VALOR DA AVALIAÇÃO: O valor da avaliação judicial de cada vaga foi fixado em **R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais)**, em agosto/2026. A avaliação de cada lote será atualizada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo até a data de início do leilão.

DÉBITOS DE IPTU: Eventuais débitos de IPTU anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço da venda, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO: Conforme informação da GERTY IMOBILIÁRIA não constam débitos em aberto para as vagas de garagem penhoradas.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 708.268,27 (setecentos e oito mil, duzentos e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos), atualizado até junho de 2026, que será atualizado até a data da conclusão do leilão.

RECURSOS: não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.

SITUAÇÃO: ocupado.

2. DA PRAÇA ELETRÔNICA:

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	03 / 11 / 2026	10 : 00 horas
Término	06 / 11 / 2026	10 : 00 horas

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	06 / 11 / 2026	10 : 00 horas
Término	13 / 11 / 2026	10 : 00 horas



PRÓ-JUD LEILÕES



3. DO VALOR DE ARREMATACÃO: Na 1ª praça, o valor mínimo para a venda do bem praceado será o valor da avaliação judicial que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

4. DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro.

5. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de depósito diretamente ao Leiloeiro, conforme art. 884, parágrafo único, do CPC.

6. DA POSSIBILIDADE DE DEDUÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO: Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com a remoção, e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º da Resolução CNJ nº 236/2016.

7. DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: **(i)** na primeira etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, por valor não inferior ao valor da avaliação atualizada; **(ii)** na segunda etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, que não seja por valor inferior a **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada. Em ambas as etapas as propostas conterão, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (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, bem como deverão indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Será considerada vencedora a proposta que oferecer o maior valor total, que será reduzida a termo e assinada pelo proponente. Deverão ser observadas as demais regras do art. 895 do Código de Processo Civil. A comissão devida ao Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

8. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: **(i)** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante. **(ii)** Conforme disposto no art. 892 § 2º do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente



PRÓ-JUD LEILÕES



ou o ascendente do executado, nessa ordem. **(iii)** O direito de preferência deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

9. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir (depositar) o preço, salvo se o valor dos bens exceder ao seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em 3 (três dias), bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

10. DA RESERVA DA QUOTA PARTE: Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil.

11. DA REMIÇÃO (PAGAMENTO): **(i)** Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da praça ou em seu curso, serão devidas as despesas efetuadas pelo leiloeiro. **(ii)** Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça.

12. DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

13. DOS DEMAIS DÉBITOS REFERENTE AO BEM: Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo civil, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaiam sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

14. DO ESTADO E DAS DESPESAS: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, sendo que as áreas mencionadas neste Edital, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do bem são apenas ilustrativas, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

15. DAS INDISPONIBILIDADES E CONSTRIÇÕES: No caso de arrematação, todas as indisponibilidades e constrições oriundas de outros processos serão canceladas por ordem do Juízo expropriante, arcando o interessado com os emolumentos devidos, nos termos do art. 320-G, do Provimento CNJ nº 149/2023.

16. DA LEGISLAÇÃO: A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das



PRÓ-JUD LEILÕES



Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – NSCGJ, do Decreto nº 21.981/32 e demais legislações aplicadas à espécie.

17. DA DISPONIBILIZAÇÃO E PUBLICIDADE DOS DOCUMENTOS: O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website www.projudleiloes.com.br.

18. DA SUPERVISÃO E RESPONSABILIDADE DO LEILÃO JUDICIAL: O público Leilão Judicial será realizado somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em www.projudleiloes.com.br e sob condução do Leiloeiro Público Oficial Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053.

19. DA PARTICIPAÇÃO: O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website www.projudleiloes.com.br, fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão.

20. DA OFERTA DE LANCES: Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em www.projudleiloes.com.br. Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitos oferta de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line.

21. DEMAIS INFORMAÇÕES: Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos através do telefone (11) 2892-8648 e e-mail: contato@projudleiloes.com.br ou no respectivo Ofício Judicial onde tramita o processo.

22. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados a Executada e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”.

Dra. Andrea Ferraz Musa

Juíza de Direito