

4ª Vara Cível do Foro de Santo Amaro, Comarca de São Paulo/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E DE INTIMAÇÃO** dos executados **Erich Penafiel Sander**, inscrito no CPF/MF sob o nº 073.939.298-05, **Bruno Penafiel Sander**, inscrito no CPF/MF sob o nº 021.951.638-36, e **Christine Penafiel Sander Câmara**, inscrita no CPF/MF sob o nº 089.081.608-50; de seus respectivos cônjuges, **Herminia da Conceição Campos Sander**, inscrita no CPF/MF sob o nº 042.414.358-58, e **José Renato Câmara**, inscrito no CPF/MF sob o nº 062.501.008-65; da **Prefeitura Municipal de São Paulo**; e de eventuais terceiros interessados, expedido nos autos da Ação de Execução, Processo nº 1023572-93.2022.8.26.0002.

O Dr. Daniel de Medeiros Silva Corró, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Santo Amaro, Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução – Despesas Condominiais, ajuizado por **CONDOMINIO PAINEIRAS DO MORUMBI**, inscrito no CNPJ nº 54.361.308/0001-91, em face de **ERICH PENAFIEL SANDER, BRUNO PENAFIEL SANDER E CHRISTINE PENAFIEL SANDER CÂMARA**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**LEILÃO:** O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br), o 1º Leilão terá início no dia 31.08.2026 às 15h00 e encerrará dia 03.09.2026 às 15h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até o mês da data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 03.09.2026 às 15h00 e encerrará no dia 23.09.2026 às 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

**TERMO DE PENHORA:** A penhora do imóvel descrito na matrícula nº 54.046 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital foi deferida s fls. 246/247.

**IMÓVEL:** Uma unidade condominial autônoma designada apartamento nº 41, localizado no 4º andar ou 6º pavimento do Edifício Paineiras do Morumbi, à rua Marques de Sabará, nº 64, Real Parque Bairro do Morumbi, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com área total de 131,7219m², área comum de 41,2468m², mais a área correspondente a uma vaga na garagem coletiva de 24,1262m², perfazendo a área total construída de 197,0949m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 3,125% da qual 0,382% refere-se à vaga coletiva ao apartamento inclui-se o direito a uma vaga indeterminada e não localizada, na garagem coletiva do Edifício, situada no sub-solo ou 1º pavimento. Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 300.045.0051.1, objeto da matrícula nº 54.046 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 750.000,00 (abril/2026). Valor da Avaliação atualizado até julho de 2026: R\$ 764.487,99, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Consta no evento 265, com a descrição do imóvel: “*A unidade avalianda é composta das seguintes dependências: sala, cozinha, área de serviço, três dormitórios sendo um suíte, banheiro suíte, banheiro social, lavabo, dormitório de empregada e banheiro de empregada.*”

**ÔNUS:** Consta conforme Av. 14, penhora exequenda; e, conforme Av. 15, penhora de 33,33% do imóvel pertencente a Bruno Penafiel Sander nos autos da ação de Execução, processo nº 5026158-25.2017.4.03.6100.

**AGRAVO DE INSTRUMENTO:** Foi interposto o Agravo de Instrumento nº 4051832-96.2026.8.26.0000 contra a decisão proferida no evento 266.1, que rejeitou a impugnação apresentada pelos executados, a qual permanece mantida por seus próprios fundamentos. Não havendo comprovação da concessão de efeito suspensivo ao recurso, determina-se o regular prosseguimento do feito.

**DÉBITOS DE IPTU:** Lançamentos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício de 2026: R\$ 2.551,44 até 15.07.2026.

**VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 36.294,31, atualizado até 01.07.2024 (fls. 235/236), ressaltando-se que, por se tratar de execução de débitos condominiais de natureza sucessiva, integrarão o débito exequendo as parcelas vencidas no curso da demanda, bem como as vincendas, até a efetiva satisfação da obrigação, observado o disposto no art. 323 do Código de Processo Civil.

**DÉBITOS:** O Arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, bem como eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPC).

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos do art. 843, §1º do CPC, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de ofertas, o cônjuge, o(a) companheiro(a), os descendentes ou os ascendentes, nesta ordem, conforme art. 876, §6º do CPC.

**DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE:** Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. 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).

**PAGAMENTO:** O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

**PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO:** Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, nos termos do art. 895, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil, diretamente no site do leiloeiro, observando-se o valor mínimo fixado para a praça correspondente. Será exigido sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, podendo o saldo remanescente ser parcelado em até 30 (trinta) meses, mediante correção monetária pelo índice indicado na proposta. Havendo mais de uma proposta parcelada, prevalecerá a de maior valor e, em caso de igualdade, a de menor número de parcelas. A apresentação da proposta não suspende o leilão (art. 895, § 6º, CPC), prevalecendo sempre o pagamento à vista sobre o parcelado, ainda que este seja mais vantajoso (art. 895, § 7º, CPC). Em caso de inadimplemento, aplicar-se-ão ao arrematante as penalidades previstas nos §§ 4º e 5º do art. 895 do CPC.

**DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARCELADA:** Inexistindo lance à vista vencedor, será considerada a proposta parcelada de maior valor e menor número de parcelas, desde que preenchidos todos os requisitos legais e não contenha qualquer condição ou ressalva. Nessa hipótese, será lavrado o Auto de Arrematação, com as assinaturas do Leiloeiro Oficial e do arrematante, ficando o aperfeiçoamento da arrematação sujeito à apreciação do MM. Juízo. O pagamento integral da entrada, correspondente a no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, deverá ser efetuado em parcela única, no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão. Caberá ao arrematante a emissão das guias referentes às parcelas vincendas e a juntada dos respectivos comprovantes de pagamento aos autos do processo.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. 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.

**LANCES:** O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

**ACORDO:** Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o

leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

**INTIMAÇÃO:** Caso não seja possível a intimação pessoal dos executados e demais interessados, por intermédio de seus advogados ou pelos endereços constantes dos autos, considerar-se-ão intimados por meio do presente edital, nos termos do art. 889, I, parágrafo único, do CPC.

**IMISSÃO NA POSSE:** Comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, §1º e §2º e Art. 903, ambos do CPC).

**DAS PENALIDADES:** Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

**CONDUTOR DO LEILÃO:** o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br) e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil.

**FALE CONOSCO:** Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br).

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.”

Dos autos consta a interposição do Agravo de Instrumento nº 4051832-96.2026.8.26.0000, sem comprovação da concessão de efeito suspensivo, motivo pelo qual o feito prossegue regularmente. Assim, pelo presente edital ficam os executados supracitados e os 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. São Paulo, 16 de julho de 2026.

Daniel de Medeiros Silva Corró

Juiz De Direito