

Edital de Leilão Eletrônico Único  
Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

02ª Vara e Ofício Cível do Foro Regional do Butantã da Comarca de São Paulo.

Edital de Leilão Eletrônico Único de Bem Imóvel e para Intimação do(s) executados Tríade SPE 001 Nova Utinga Ltda.o (CNPJ 13.457.041/0001-53), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Tríade Empreendimentos Imobiliários Ltda.o (CNPJ 03.641.101/0001-30), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), de Daniel Jose de Souzao(CPF 006.018.338-13), Jose Raimundo Souza dos Reis (CPF 911.797.345-72), Wanderson Freitas Figueiredo (CPF 033.650.545-02), landra Medina de Avelar (CPF 341.774.208-08), Joelson Silva de Santana (CPF 519.556.015-34), Conjunto Residencial Nova Utinga (CNPJ 01.421.980/0001-69), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Prefeitura do Município de Santo André (CNPJ 46.522.942/0001-30), além de eventuais atuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, dos exequentes Evandro Garbino (CPF 301.520.088-70), Rosangela Rodrigueso(CPF 227.253.728-60), expedido nos autos da Cumprimento de Sentença nº 1073326-16.2013.8.26.0100.

A Dra. Tais Helena Fiorini Barbosa, MM Juíza de Direito da 02ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã da Comarca de São Paulo, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor Casa Reis Leilões o leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748) levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

Leilão Eletrônico Único. Início dia 26 (vinte e seis) de Junho de 2026, 11:00:00 horas e término dia 27 (vinte e sete) de Julho de 2026, 11:00:00 horas, ocasião em que o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC).

Hospedagem.

<https://www.casareisleiloes.com.br/lote/ape-em-santo-andre-por-50-do-preco-e-livre-de-onus/4710>

O Bem será ofertado para arrematação em lote único (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

Pagamentos. O preço da arrematação é composto pelo valor de arrematação e a comissão do leiloeiro oficial.

O valor da arrematação será pago à vista ou parcelado em até 30 (trinta) vezes, com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

Os lances para pagamento à vista do preço serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá

---

estar previamente cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando clicar no botão "Habilite-se" ali disponível.

As propostas para pagamento parcelado do preço devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

A comissão devida ao leiloeiro oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião a aquisição judicial.

---

A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

Penalidades. Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, o licitante que tiver apresentado o segundo maior lance ou proposta será consultado sobre interesse no prosseguimento da aquisição, nos termos do respectivo Edital de Hastas Públicas, bem como instruído para pagamentos.

Decorridos o prazo sem que a(o) arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

O não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso a perda da caução inicial em favor do exequente e a perda da comissão em favor do leiloeiro oficial, conforme o artigo 897 do Código de Processo Civil, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

Nos termos do artigo 26 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e do artigo 270 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, não sendo efetuados os depósitos em pagamento do preço da arrematação, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz.

Na hipótese de não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial serão informados do ocorrido a Corregedoria Geral de

---

Justiça do Estado de São Paulo; o Ofício da Portaria dos Auditórios e das Hastas Públicas deste Foro Central da Comarca da São Paulo; e a Promotoria de Justiça Cível do Ministério Público do Estado de São Paulo, para a adoção das medidas legais cabíveis face o arrematante remisso.

Lote em Hastas Públicas. 01 (um) Apartamento nº 21, 02º andar do Edifício Pacaembú, integrante do Conjunto Habitacional “Residencial Nova Utinga”, conjunto “F”, localizado na Avenida Sapopemba, nº 1.601, Jardim Utinga, na cidade de Santo André, com área privativa de 62,900m<sup>2</sup>, área comum de 19,397m<sup>2</sup>, estando nesta incluída 01 (uma) vaga de garagem indeterminada na, perfazendo a área total de 82,297m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0017361 ou 0,17361%.

Edifício dotado de portaria 24h, elevador, academia, piscina, quadra esportiva, salão de festas, churrasqueira, playground, brinquedoteca, área verde.. Matrícula nº 93.797 do 02º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André. Inscrição Municipal /SRF nº: 0001.25.10.346.489.02.1.

Matrícula. figura como detentor da propriedade e domínio Tríade SPE 001 Nova Utinga Ltda.o (CNPJ 13.457.041/0001-53);

indisponibilidade oriunda de ATSum nº 1000576-29.2018.5.02.0433 da 03ª Vara do Trabalho de Santo André - TRT da 2ª Região e promovida por Jose Raimundo Souza dos Reis (CPF 911.797.345-72) (Av. 03);

indisponibilidade oriunda de ATOrd nº 1001789-41.2016.5.02.0433 da 03ª Vara do Trabalho de Santo André - TRT da 2ª Região e promovida por Wanderson Freitas Figueiredo (CPF 033.650.545-02) (Av. 05);

penhora oriunda de Execução de Título Extrajudicial nº 0027839-60.2018.8.26.0554

---

da 06ª Vara Cível de Santo André e promovida por Iandra Medina de Avelar (CPF 341.774.208-08) (Av. 06);

indisponibilidade oriunda de ATOrd nº 1002347-16.2016.5.02.0432 da 02ª Vara do Trabalho de São Paulo - TRT da 2ª Região e promovida por Joelson Silva de Santana (CPF 519.556.015-34) (Av. 08);

penhora oriunda deste Cumprimento de Sentença de nº 1073326-16.2013.8.26.0100 (Av. 10).

Posse. Não é possível afirmar quem exerce a posse direta atualmente.

Débitos Tributários. Pesquisa feita em 26 de maio de 2026 indica que sobre o imóvel pesam débitos de IPTU inscritos na dívida ativa no valor de R\$ 38.131,97 e relativos ao ano 2019.

Débitos Condominiais. Às fls. 732 está acostada Certidão Negativa de Débitos emitida em 16 de outubro de 2025 de onde consta que até então "contribuições condominiais referentes a Unidade 021 - Bloco 16 Pacamebu com vencimentos em 10/04/2022 (ref.Abr/2022) à 10/10/2025 (ref.Out/2025) encontram-se quitadas."

Da Avaliação do Bem Penhorado. Em 18 de março de 2026 a r. decisão de fls. 787/790 acolheu "as avaliações juntadas pela parte às fls. 701/729, devendo ser considerada, para os fins legais, a média entre as avaliações apresentadas". Assim, temos:

fls. 709: R\$ 343.539,00

fls. 712: R\$ 340.000,00

fls. 728: R\$ 340.380,81

Subtotal: R\$ 1.023.919,81 : 3 = R\$ 341.306,60.

Valor original da avaliação: R\$ 341.306,60 em março de 2026.

Valor original da avaliação: R\$ 347.202,23 em maio de 2026.

Crédito Executado. Trata-se de Cumprimento de Sentença em ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com restituição de valores, indenização por descumprimento contratual, por danos morais e materiais julgada parcialmente procedente em 13 de outubro de 2015 " para condenar as rés à devolução integral dos valores efetivamente pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI, devidamente atualizados desde o desembolso e com juros a partir da citação, bem com ao pagamento da importância equivalente a 0.5% do valor do contrato ao mês, devido desde abril de 2013 até a data da efetiva entrega do imóvel, acrescida de correção monetária e juros desde a citação." - fls. 205/211 do principal.

Transitou em julgado dia 16 de fevereiro de 2016 - fls. 221 daquele.

O valor executado perfazia R\$ R\$ 236.065,55 (duzentos e trinta e seis mil sessenta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos), em 18 de outubro de 2023 (fls. 237/239).

Da Penhora no Rosto dos Autos. Daniel Jose de Souza ingressou para dizer que "é credor da executada Tríade Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme consta nos autos do processo de cumprimento de sentença nº 0023594-06.2018.8.26.0554, em trâmite na 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André – SP" e postular que "seja anotada a penhora no rosto dos autos", até o limite do débito no valor de R\$ 449.114,31 em 27 de novembro de 2024 - fls. 614/616 e 627.

Dispositivos Legais. Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão

---

aplicados na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis.

Acordo ou Remição. Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder Judiciário de São Paulo e conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317); e, na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução, conforme acima.

Cancelamento ou Suspensão. Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou suspensas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Recursos. Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

---

Informações e Observações Finais. A r. decisão de fls. fls. 787/790 determinou: "o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem (inclusive quotas condominiais vencidas caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-las), exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional; - até o início do leilão".

Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos móveis, inclusive o pagamento de imposto de transmissão de bens, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a imissão na posse dos móveis, sendo que eventuais demais ônus e pendências, taxas e/ou impostos porventura incidentes sobre os bens correrão por conta do arrematante.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados da designação e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Tríade SPE 001 Nova Utinga Ltda.o, (CNPJ 13.457.041/0001-53), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Tríade Empreendimentos Imobiliários Ltda.o (CNPJ 03.641.101/0001-30), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Daniel Jose de Souza(CPF 006.018.338-13), Jose Raimundo Souza dos Reis (CPF 911.797.345-72), Wanderson Freitas Figueiredo (CPF 033.650.545-02), landra Medina de Avelar (CPF 341.774.208-08), Joelson Silva de Santana (CPF 519.556.015-34), Conjunto Residencial Nova Utinga (CNPJ 01.421.980/0001-69), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), da Prefeitura do Município de Santo André (CNPJ 46.522.942/0001-30), além de eventuais atuais ocupantes

---

desconhecidos, e, por fim, dos exequentes Evandro Garbino (CPF 301.520.088-70) e Rosângela Rodrigues (CPF 227.253.728-60).

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 26 de Maio de 2026. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

Tais Helena Fiorini Barbosa  
Juíza de Direito