

## **5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **T. & G. COMÉRCIO DE IMPORTAÇÃO LTDA ME**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.026.243/0001-15; **JOSÉ ROBERTO DIAS MIOTTO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 161.601.378-83; **CEZAR GILES TOLENTINO SOARES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 168.974.938-56; **bem como de seu cônjuge e coproprietária ANDREA SIQUEIRA DE GOUVEA SOARES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 143.655.198-67; **e do interessado CONDOMÍNIO MORADAS DE SANTANA.**

O **Dr. Dagoberto Jeronimo do Nascimento**, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **ANTONIO CARLOS CASTILHOS** em face de **T. & G. COMÉRCIO DE IMPORTAÇÃO LTDA ME - Processo nº 1000838-21.2016.8.26.0565 - Controle nº 149/2016**, e 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.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda dos bens autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 28/09/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 01/10/2026 às 16:00 h**, 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 01/10/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 22/10/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do

bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

**DOS DÉBITOS** – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, 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** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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, § 4º e 5º do CPC).

**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. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito nos autos, que será enviada por e-mail. 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.

**DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC e Resolução nº 236 do CNJ.** 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.

**RELAÇÃO DO BEM – LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 96.397 DO 3º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP:** O Apartamento sob nº 72, localizado no 7º andar do “Edifício Tulipa”, parte integrante do “Condomínio Moradas de Santana”, situado à rua ou avenida Daniel Malettini, nº 545, no 8º Subdistrito – Santana, contendo área útil de

67,850 m2, área comum de 37,759 m2 e área total de 105,609 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 1,1759%. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0011418-05.2018.8.26.0001, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP, requerida por BANCO DO BRASIL SA contra CEZAR GILES TOLENTINO SOARES e OUTRA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.06 desta matrícula** a penhora exequenda da parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.07 e 08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1001841-07.2016.5.02.0055, em trâmite na 55ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ANDREA SIQUEIRA DE GOUVEA SOARES e CEZAR GILES TOLENTINO SOARES. **Consta na Av.09 e 10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1032779-27.2019.8.26.0001, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por CONDOMINIO EDIFICIO MORADAS DE SANTANA contra CEZAR GILES TOLENTINO SOARES e outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula e os das matrículas 96.399 e 96.398, sendo nomeados depositários os executados. Valor da Avaliação: R\$ 421.374,11

**Contribuinte nº 070.092.0236-2.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 641,24 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 131,67 (14/08/2026);

**MATRÍCULA Nº 96.398 DO 3º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP:** A Vaga de Garagem Média sob nº 04, com capacidade para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio tipo médio, sujeita à atuação de manobrista, localizada no 1º subsolo do "Condomínio Moradas de Santana", situado à rua ou avenida Daniel Malettini, nº 545, no 8º Subdistrito - Santana, contendo área útil de 9,870 m2, área comum de 19,065 m2 e área total de 28,935 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,1979%. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0011418-05.2018.8.26.0001, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP, requerida por BANCO DO BRASIL SA contra CESAR GILES TOLENTINO SOARES e OUTROS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula e os das matrículas 97.397 e 96.399, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.06 e 07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1001841-07.2016.5.02.0055, em trâmite na 55ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ANDREA SIQUEIRA DE GOUVEA SOARES e Outro. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda da parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1032779-27.2019.8.26.0001, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por CONDOMINIO EDIFICIO MORADAS DE SANTANA contra CEZAR GILES TOLENTINO SOARES e outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula e os das matrículas 96.397 e 96.399, sendo nomeados depositários os executados. Valor da Avaliação: R\$ 56.890,27.

**Contribuinte nº 070.092.0335-0.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 3.893,25 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 552,87 (14/08/2026); e

**MATRÍCULA Nº 96.399 DO 3º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP:** A Vaga de Garagem Pequena sob nº 34, com capacidade para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio tipo pequeno, sujeita à atuação de manobrista, localizada no 1º subsolo do "Condomínio Moradas de Santana", situado à rua ou avenida Daniel Malettini, nº 545, no 8º Subdistrito - Santana, contendo área útil de 8,400 m2, área comum de 16,217 m2 e área total de 24,617 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,1684%. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0011418-05.2018.8.26.0001, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP,

requerida por BANCO DO BRASIL SA contra CESAR GILES TOLENTINO SOARES e OUTROS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula e os das matrículas 96.397 e 96.398. **Consta na Av.06 e 07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1001841-07.2016.5.02.0055, em trâmite na 55ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ANDREA SIQUEIRA DE GOUVEA SOARES e CEZAR GILES TOLENTINO SOARES. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda da parte ideal (50%) do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário CESAR GILES TOLENTINO SOARES. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1032779-27.2019.8.26.0001, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por CONDOMINIO EDIFICIO MORADAS DE SANTANA contra CEZAR GILES TOLENTINO SOARES e outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula e os das matrículas 96.397 e 96.398, sendo nomeados depositários os executados. Valor da Avaliação: R\$ 48.615,32.

**Contribuinte nº 070.092.0290-7.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 3.379,03 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 488,04 (14/08/2026).

Consta às fls. 448 dos autos que o imóvel está situado a situado na Rua ou Avenida Daniel Malettini no 545 – Vila Aurora - São Paulo – SP.

**Valor da Avaliação deste lote: R\$ 526.852,70 (quinhentos e vinte e seis mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e setenta centavos) para agosto de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débitos desta ação no valor de R\$ 104.345,45 (julho/2023).

São Caetano do Sul, 17 de agosto de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor/diretora, conferi.

---

**Dr. Dagoberto Jeronimo do Nascimento**  
**Juiz de Direito**