



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: KLEBER LELES DE SOUZA
PROCESSO Nº: [0001989-17.2022.8.26.0278](#) - Cumprimento Provisório de Sentença
VARA: 1ª Vara Cível
COMARCA: Itaquaquecetuba do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: CAROLINE APARECIDA MOURA (CPF/MF 442.679.738-14) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: GRAÇA SANTOS ADVOGADOS (CNPJ/MF 08.346.311/0001-19) por meio de seus representantes legais; PEDRO ROBERTO DAS GRAÇAS SANTOS (CPF/MF 260.585.707-78) e seu cônjuge se casado for;

INTERESSADOS: ROSANA CARNEIRO SANTOS. CAROLINE CARNEIRO SANTOS. JULIANA CARNEIRO SANTOS REDOGLIA. PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. EDIFÍCIO MUNICIPAL. PROCESSO Nº 0040291-09.2018.8.26.0100, em trâmite perante a 30ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0009585-91.2019.8.26.0008, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé da Comarca do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0038010-75.2021.8.26.0100, em trâmite perante o 30º Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0041075-44.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: 01 (UM) CONJUNTO DE SALAS 1913, 1914 E 1915 antigas salas 13, 14 e 15 do 19º andar do Edifício na Avenida Treze de Maio nº 13, na freguesia de São José, e correspondente fração ideal de 3/635 do terreno que mede 37,20m de mais 5,00m no chanfro formado pelo encontro dos alinhamentos da Avenida Treze de Maio com a rua Evaristo da Veiga, na frente; pela linha oposta à Avenida Treze de Maio que passa a formar a linha dos fundos mede 48,70m em 3 segmentos, o 1º de 17,80m, por onde confronta em toda a sua extensão com o prédio nº 16 da rua Evaristo da Veiga, o 2º com 3,10m em reentrância, e o 3º com 27,80m, ambos limitando com a área coletiva; pela rua Evaristo da Veiga, passa a constituir o lado direito, no sentido de quem de dentro do terreno olha para a Avenida 13 de Maio, mede 21,70m também em 3 segmentos, a saber o 1º de 14,70m, o 2º de 4,00m e o 3º de 3,00m, todos acompanhando o contorno da linha de fachada do mencionado Edifício Municipal, sendo que a última termina no chanfro formado pelo encontro dos alinhamentos da rua Evaristo da Veiga com Avenida 13 de Maio, e finalmente pela linha oposta à rua Evaristo da Veiga, que constitui o lado esquerdo mede 19,90m, por onde confronta com o terreno do Edifício da Av. 13 de Maio nº 23. **CADASTRO MUNICIPAL: MATRÍCULA Nº 28.507 DO 7º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**

LOCALIZAÇÃO: Av. Treze de Maio, 13 - Centro, Rio de Janeiro - RJ, 20031-901.

DEPOSITÁRIO: PEDRO ROBERTO DAS GRAÇAS SANTOS (CPF/MF 260.585.707-78).

ONUS: Consta nas fls. 85-86 a **DECISÃO/TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.R.09 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.07 PENHORA 50% DO IMÓVEL** extraída do processo nº 0040291-09.2018.8.26.0100, em trâmite perante a 30ª Vara

Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **R.08 PENHORA** extraída do processo nº 0009585-91.2019.8.26.0008, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé da Comarca do Estado de São Paulo. Consta na **R.10 PENHORA** extraída do processo nº 0038010-75.2021.8.26.0100, em trâmite perante o 30º Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **R.11 PENHORA** extraída do processo nº 0041075-44.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Não foi possível realizar a consulta de eventuais débitos condominiais incidentes sobre o imóvel leiloado, tampouco de eventuais débitos fiscais perante a PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, nos termos do art. 130 § único do CTN, bem como entendimento firmado pelo STJ (REsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024), quanto aos débitos fiscais, e do art. 908, § 1º do Código de Processo Civil, quanto aos débitos condominiais, não havendo responsabilidade pessoal do arrematante. Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 17/09/2026, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 17/09/2026, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 18/09/2026, **NÃO CONSTAM** no banco nacional de devedores trabalhistas em face dos executados. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 33.637,62 (trinta e três mil, seiscentos e trinta e sete reais e sessenta e dois centavos) em abril de 2024 (fls. 81).
- HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).
- TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

- AValiação:** **R\$ 122.011,73 (cento e vinte e dois mil, onze reais e setenta e três centavos)** em setembro/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- DATAS:** **1º LEILÃO em 03/11/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 06/11/2026;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 26/11/2026 a partir das 15:00 horas,** correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

CADASTRO:

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos:

I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for;

II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS:

A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil). A comissão devida ao Leiloeiro será de 6% (seis por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (art. 7º, § 4º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remição, suspensão ou cancelamento após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida a título de ressarcimento das despesas (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ). Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito judicial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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 Código de Processo Civil). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles".

PARCELAMENTO:

1ª Praça: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior ao da avaliação;

2ª Praça: até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 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, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão

registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação, conforme entendimento jurisprudencial (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22704761120248260000 Ribeirão Preto, Relator.: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 16/09/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2024). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No 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 e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES:

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

- i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.
- ii) Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o sistema prorrogará o horário de fechamento do pregão por mais 3 (três) minutos, a fim de que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 21 da Resolução 236/2016 CNJ).
- iii) Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (art. 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

São Paulo, 18 de setembro de 2026.

KLEBER LELES DE SOUZA

Juiz de Direito