

Setor de Cartas Precatórias Cíveis do Foro da Comarca de São Paulo/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 215.544.201-72; **bem como sua mulher ROSIMAR CIPRIANO CARVALHO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 052.049.878-00; **bem como do credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42; **e do interessado CONDOMÍNIO WAYS VILA SONIA**.

A Dra. Stephanie Kodlulovich Perez, MM. Juíza de Direito da Setor de Cartas Precatórias Cíveis do Foro da Comarca de São Paulo/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 da Carta Precatória Cível ajuizada por **COMPANHIA MUNICIPAL DE LIMPEZA URBANA - COMLURB** em face de **UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO - Processo nº 1021972-72.2025.8.26.0021, expedida nos autos do processo nº149811-31.2020.8.19.0001, em tramite na 48ª Vara Cível do Foro da Comarca do Rio de Janeiro/RJ**, 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, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, 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. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 09/10/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 15/10/2026 às 14:30 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 15/10/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 05/11/2026 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, a quota-parte da copropriedária 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 LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

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. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custado exequente (art. 892, § 1º, do CPC).

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 (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, 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 Nº 01: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 219.659 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 62, TIPO II, localizado no 6º pavimento do "EDIFÍCIO FASCINIO" (BLOCO 01) ", integrante do "CONDOMÍNIO WAYS VILA SONIA", situado na Rua Professor Gioia Martins nº 199, RUA DOLORES DIAS DA SILVA e TRAVESSA RAIMUNDO JOSÉ CABRAL, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 54,213m2 (incluindo-se a área do armário nº 14, localizado no 1º subsolo), área comum 45,808m2 (já incluindo-se a

área correspondente a 01 vaga de garagem individual e indeterminada localizada ou 2º subsolos), perfazendo a área total de 100,021m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003456511, no solo outras partes comuns do condomínio. **Consta na Av.01 desta matrícula** regime de afetação. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. **Consta na Av.04 desta matrícula** a existência autos do Processo nº 1025831-66.2019.8.26.0002, em trâmite na 11ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra CONSTRURBAN LOGISTICA AMBIENTAL LTDA. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 56488514220208090087, em trâmite na 3ª Vara Cível da Fazenda Pública Municipal e Registros Públicos e Ambiental de Itumbiara-GO, foi determinada a indisponibilidade dos bens de UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 56463078120208090087, em trâmite na 3ª Vara Cível da Fazenda Pública Municipal e Registros Públicos e Ambiental de Itumbiara-GO, foi determinada a indisponibilidade dos bens de UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01498113120208190001, em trâmite na 48ª Vara Cível do Rio de Janeiro/RJ, foi determinada a indisponibilidade dos bens de UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00100416520175180111, em trâmite na Vara do Trabalho de Jataí/GO, foi determinada a indisponibilidade dos bens de UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0149811-31-31.2020.8.19.0001, em trâmite na 48ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, requerida por Companhia Municipal De Limpeza Urbana Comlurb contra Construban logística Ambiental Ltda, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário Ubiratan Sebastião de Carvalho. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00025752020248260590, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca do São Vicente/SP, requerida por José Amorim de Souza, contra Rosimar Cipriano Carvalho, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário Ubiratan Sebastião de Carvalho. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 60696431020248090087, foi determinada a indisponibilidade dos bens de UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO.

Contribuinte nº101.324.0368-3. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (01/09/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais) para setembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 02: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 219.750 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 25, TIPO VI, localizado no 2º pavimento do "EDIFÍCIO PLENITUDE" (BLOCO 03), integrante do "CONDOMÍNIO WAYS VILA SONIA", situado na RUA PROFESSOR GIOIA MARTINS nº 199, RUA DOLORES DIAS DA SILVA e TRAVESSA RAIMUNDO JOSÉ CABRAL, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 56,060m² (incluindo-se a área do armário nº 199, localizado no 29 subsolo), a área comum 46,985m² (incluindo-se a área correspondente a 01 vaga de garagem individual no 1º ou 2º subsolos), perfazendo a área total de 103,045m², correspondendo-lhe 200 a fração ideal de 0,003567719, outras partes comuns do condomínio. **Consta na Av.01 desta matrícula** regime de afetação. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. **Consta na Av.04 desta matrícula** que pela requisição nº 16.00.02.062.99, foi autorizado o registro do arrolamento da metade ideal do imóvel, pertencente a UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 56488514220208090087, em trâmite na 3ª Vara Cível da Fazenda Pública Municipal e Registros Públicos e Ambiental de Itumbiara-GO, foi determinada a indisponibilidade dos bens de UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 56463078120208090087, em trâmite na 3ª Vara Cível da Fazenda Pública Municipal e Registros Públicos e Ambiental de Itumbiara-GO, foi determinada a

indisponibilidade dos bens de UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01498113120208190001, em trâmite na 48ª Vara Cível do Rio de Janeiro/RJ, foi determinada a indisponibilidade dos bens de UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00100416520175180111, em trâmite na Vara do Trabalho de Jataí/GO, foi determinada a indisponibilidade dos bens de UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0149811-31-31.2020.8.19.0001, em trâmite na 48ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, requerida por Companhia Municipal De Limpeza Urbana Comlurb contra Construban logística Ambiental Ltda, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário Ubiratan Sebastião de Carvalho. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00025752020248260590, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca do São Vicente/SP, requerida por José Amorim de Souza, contra Rosimar Cipriano Carvalho, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário Ubiratan Sebastião de Carvalho. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 60696431020248090087, foi determinada a indisponibilidade dos bens de UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO.

Contribuinte nº 101.324.0459-0. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e há débitos de IPTU para o exercício atual no valor total de R\$ 713,58 (01/09/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais) para setembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 03: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 219.628 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 23, TIPO II, localizado no 2º pavimento do "EDIFÍCIO FASCINIO" (BLOCO 01), integrante do "CONDOMÍNIO WAYS VILA SONIA", situado na RUA PROFESSOR GIOIA MARTINS nº 199, RUA DOLORES DIAS DA SILVA e TRAVESSA RAIMUNDO JOSÉ CABRAL, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 54,213m2 (incluindo-se a área do armário nº 140, localizado no 2º subsolo), a área comum 45,808m2 (incluindo-se a área correspondente a 01 vaga de garagem individual e indeterminada localizada no 1º ou 2º subsolos), perfazendo a área total, 100,021m2, correspondendo-lhe 200 a fração ideal de 0,003456511, no outras partes comuns do condomínio. **Consta na Av.01 desta matrícula** regime de afetação. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. **Consta na Av.04 desta matrícula** que pela requisição nº 16.00.02.062.99, foi autorizado o registro do arrolamento da metade ideal do imóvel, pertencente a UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 56488514220208090087, em trâmite na 3ª Vara Cível da Fazenda Pública Municipal e Registros Públicos e Ambiental de Itumbiara-GO, foi determinada a indisponibilidade dos bens de UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 56463078120208090087, em trâmite na 3ª Vara Cível da Fazenda Pública Municipal e Registros Públicos e Ambiental de Itumbiara-GO, foi determinada a indisponibilidade dos bens de UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01498113120208190001, em trâmite na 48ª Vara Cível do Rio de Janeiro/RJ, foi determinada a indisponibilidade dos bens de UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00100416520175180111, em trâmite na Vara do Trabalho de Jataí/GO, foi determinada a indisponibilidade dos bens de UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0149811-31-31.2020.8.19.0001, em trâmite na 48ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, requerida por Companhia Municipal De Limpeza Urbana Comlurb contra Construban logística Ambiental Ltda, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário Ubiratan Sebastião de Carvalho. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00025752020248260590,

em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca do São Vicente/SP, requerida por José Amorim de Souza, contra Rosimar Cipriano Carvalho, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário Ubiratan Sebastião de Carvalho. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 60696431020248090087, foi determinada a indisponibilidade dos bens de UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 60696431020248090087, foi determinada a indisponibilidade dos bens de UBIRATAN SEBASTIÃO DE CARVALHO.

Contribuinte nº 101.324.0337-3. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (01/09/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais) para setembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 608.021,07 (julho/2025).

Consta às fls. 176 dos autos que o contrato de alienação fiduciária se encontra quitado, permanecendo pendente, contudo, a regularização e respectiva baixa na matrícula do imóvel.

São Paulo, 01 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Stephanie Kodlulovich Perez
Juíza de Direito