EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) executado(s) **PEREIRA CABRAL LÍQUIDOS E COMESTÍVEIS FINOS S.A** (CNPJ: 33.164.542/0001-59), **JOAQUIM CABRAL GUEDES** (CPF: 001.167.697-34), **VICTOR LAPENNE CABRAL GUEDES** (CPF: 099.845.347-15), **FERNANDO LAPENNE CABRAL GUEDES** (CPF: 182.338.137-53), **MARIA GABRIELA RUIZ SALDIAS** (CPF: 011.323.007-97), **NEIDI DA SILVA CABRAL GUEDES** (CPF: 534.660.477-49), credores **BANCO BRADESCO SA** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A** (CNPJ: 17.184.037/0001-10), terceiro(a) interessado **PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO** (CNPJ: 42.498.733/0001-48), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1030864-68.2018.8.26.0100,** em trâmite na **13ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP***,* requerida por **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS F COBALTO - FINANCEIRO** (CNPJ: 16.502.939/0001-94).

O Dr. LUIZ ANTONIO CARRER, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica **(www.portalzuk.com.br)**, nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOTE 001 - IMÓVEL- Domínio pleno do imóvel situado á rua Paraibuna, nº 41, o terreno tem a forma aproximada de um quadrilatero retangular, medindo de testada para a rua Paraibuna; 10,00m do lado direito, confronta com o nº 51 da mesma rua,48,20m fundos confronta com os imóveis de nº 30 da rua da Proclamar, digo da rua da Proclamação e nº 408 da rua Dezessete de Fevereiro, 10,00m lado esquerdo, confrontando com o nº 31 da rua Paraibuna, 48,60m. Área 484,00m2.

Contribuinte nº 00035514. Matrícula nº 3.551 do 06º CRI de Rio de Janeiro/RJ.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 3551, conforme **AV. 02 (11/09/2015)**, outro ônus real, Ação Ordinária, **R. 02 (27/04/2017)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0285114-90.2015.8.19.0001, **R. 03 (27/04/2017)**, penhora registrada na matrícula, **AV. 08 (24/05/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0217254-67.2018.8.19.0001, **AV. 09 (24/05/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0102030-03.2017.5.01.0055, **AV. 10 (24/05/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0001465-08.2013.5.01.0302, **AV. 11 (24/05/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0100482-98.2017.5.01.0068, **AV. 12 (24/05/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0010797-15.2013.5.01.0038, **AV. 13 (02/08/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0100990-20.2020.5.01.0030, **AV. 14 (04/12/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0102072-08.2017.5.01.0005, **AV. 15 (30/07/2026)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0010850-12.2015.5.01.0301.

OBS: Não foi possível localizar os débitos tributários até a data da confecção do Edital de Leilão.

AVALIAÇÃO DO BEM: R$496.227,58 (setembro/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - IMÓVEL - PREDIO 31 antigo 7 da RUA PARAIBUNA, construido em terreno que mede na totalidade 10,00m de frente e fundos, 32,00m de ambos os lados, confronta à direita com o prédio 21, à esquerda com o prédio 41 e nos fundos com terreno de propriedade da União.

Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 5.150 do 06º CRI de Rio de Janeiro/RJ.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 5150, conforme **AV. 02 / AV. 07 (11/09/2015)**, Ajuizamento de Execução, Processo nº 0285114-90.2015.8.19.0001, **R. 08 (26/04/2017)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0285114-

90.2015.8.19.0001, **R. 07 / R. 09 (26/04/2017)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0508595-35.2014.8.19.0001, **AV. 12 (24/05/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0010797-15.2013.5.01.0038, **AV. 13 (24/05/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0010501-37.2015.5.01.0033, **AV. 14 (24/05/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0101313-80.2018.5.01.0014, **AV. 15 (24/05/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0217254-67.2016.8.19.0001, **AV. 16 (02/08/2024)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0010990-20.2014.5.01.0030, **AV. 17 (04/12/2025)**, indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0102072-08.2017.5.01.0005.

AVALIAÇÃO DO BEM: R$328.084,35 (setembro/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R$ 822.841,52 (09/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 1.451.673,17 (março/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 19/11/2026 às 14h00min, e termina em 23/11/2026 às 14h00min; 2ª Praça começa em 23/11/2026 às 14h01min, e termina em 14/12/2026 às 14h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) 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, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de 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 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) executado(s) PEREIRA CABRAL LÍQUIDOS E COMESTÍVEIS FINOS S.A, JOAQUIM CABRAL GUEDES, VICTOR LAPENNE CABRAL GUEDES, FERNANDO LAPENNE CABRAL GUEDES, MARIA GABRIELA RUIZ SALDIAS, NEIDI DA SILVA CABRAL GUEDES, bem como os credores BANCO BRADESCO SA, BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, terceiro(a) interessado PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 06 de outubro de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

_____

LUIZ ANTONIO CARRER
JUIZ DE DIREITO