



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: RENAN AUGUSTO JACÓ MOTA

PROCESSO N.º: [1020964-70.2023.8.26.0008](#) - Execução de Título Extrajudicial

VARA: 5ª Vara Cível

COMARCA: Foro Regional VIII - Tatuapé da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: FABIO LEONARDI BEZERRA (CPF/MF 068.910.648-30) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: CRISTINA VERIDIANO NICOLAU (CPF/MF 335.646.788-32), CARLOS ALBERTO NICOLAU JR (CPF/MF 319.102.818-83) e seus respectivos cônjuges se casados forem;

INTERESSADOS: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A (CNPJ/MF 90.400.888/0001-42). HESA 49 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ASSOCIAÇÃO CONDADO ALPES DE VINHEDO (CNPJ/MF 04.191.590/0001-38). CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁPRICA VILA CARRÃO (CNPJ/MF 21.161.699/0001-41). NEW COMÉRCIO, INDÚSTRIA, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO INC. LTDA. (CNPJ/MF 11.197.210/0001-38). PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. PROCESSO N.º 0001222-68.2020.8.26.0659 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 1000407-28.2024.8.26.0008 em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 1001781-02.2022.5.02.0612 em trâmite perante a 12ª Vara do Trabalho (Zona Leste) da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 1000529-30.2023.5.02.0611 em trâmite perante a 11ª Vara do Trabalho (Zona Leste) da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 0100861-52.2022.5.01.0201 em trâmite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Duque de Caxias do Estado do Rio de Janeiro. PROCESSO N.º 0101495-14.2023.5.01.0201 em trâmite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Duque de Caxias do Estado do Rio de Janeiro. PROCESSO N.º 0010770-08.2022.5.03.0023, em trâmite perante a 23ª Vara do Trabalho da Comarca de Belo Horizonte do Estado de Minas Gerais. PROCESSO N.º 1008175-54.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 1000287-30.2025.5.02.0602, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho (Zona Leste) da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 1001623-91.2024.5.02.0606, em trâmite perante a 6ª Vara do Trabalho (Zona Leste) da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 1000332-75.2023.5.02.0611, em trâmite perante a 11ª Vara do Trabalho (Zona Leste) da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 0020008-90.2024.5.04.0334, em trâmite perante a 4ª Vara do Trabalho da Comarca de São Leopoldo do Estado do Rio Grande do Sul. PROCESSO N.º 0020811-50.2022.5.04.0332, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho da Comarca de São Leopoldo do Estado do Rio Grande do Sul. PROCESSO N.º 1001154-90.2025.5.02.0612, em trâmite perante a 12ª Vara do Trabalho (Zona Leste) da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 1001141-52.2024.5.02.0604, em trâmite perante a 4ª Vara do Trabalho (Zona Leste) da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 1001024-94.2025.5.02.0614, em trâmite perante a 14ª Vara do Trabalho (Zona Leste) da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 0101535-59.2024.5.01.0201, em trâmite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Duque de Caxias do Estado do Rio de Janeiro. PROCESSO N.º 0010615-68.2023.5.03.0023, em trâmite perante a 23ª Vara do Trabalho da Comarca de Belo Horizonte do Estado de Minas Gerais.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: **01 (UMA) UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO DUPLEX Nº 191**, localizado nos 19/20º pavimentos do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APRICA VILA CARRÃO, situado na Rua Xiririca nº, 1010, no 46º Subdistrito – VILA FORMOSA, contendo: área privativa principal de 294,560m²; área privativa acessória de 43,980m² (na qual se acham incluídas as vagas 44M, 45P, 46M e 47P e o Depósito designado D06, no 1º subsolo); área privativa total de 338,540m²; área de uso comum de 162,242m²; perfazendo a área real total de 500,782m²; correspondendo-lhe uma Fração Ideal de 4,0564% no terreno e demais coisas comuns. **CADASTRO MUNICIPAL:** 056.097.0179-1. (atual: 055.097.0179-1). **MATRÍCULA Nº 256.241 DO 9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

OBJETO DA ALIENAÇÃO: A presente alienação judicial recai sobre o próprio imóvel objeto da matrícula nº 256.241 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, em sua integralidade, e não apenas sobre direitos aquisitivos, conforme decisão de fls. 991/992, que reconheceu a quitação da dívida garantida por alienação fiduciária e consignou que a penhora passaria a recair, de pleno direito, sobre o próprio imóvel.

LOCALIZAÇÃO: R. Xiririca, 1010, Apto. 191 - Vila Carrão, São Paulo - SP, 03428-000.

DEPOSITÁRIO: CRISTINA VERIDIANO NICOLAU (CPF/MF 335.646.788-32) e CARLOS ALBERTO NICOLAU JR (CPF/MF 319.102.818-83).

ÔNUS: Constam às fls. 734/737 e 991/992 decisões relativas à penhora do imóvel nos autos do processo em epígrafe. Consta na **AV.08 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.04 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel realizada pelos executados CARLOS ALBERTO NICOLAU JUNIOR e sua mulher, CRISTINA VERIDIANO NICOLAU, em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, em garantia do pagamento da Cédula de Crédito Bancário nº 60137247-01, emitida por NEW COMÉRCIO, INDÚSTRIA, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO INC. LTDA., CNPJ/MF nº 11.197.210/0001-38. O credor fiduciário informou à fl. 982 que a cédula bancária vinculada ao imóvel objeto da matrícula nº 256.241 encontra-se integralmente liquidada. Por decisão de fls. 991/992, o Juízo reconheceu que, em razão da quitação, houve a consolidação da posse e do domínio do imóvel nas mãos dos devedores fiduciantes e consignou que a penhora anteriormente incidente sobre os direitos aquisitivos passaria a recair, de pleno direito, sobre o próprio imóvel. Não obstante a quitação reconhecida nos autos, o cancelamento registral do R.04 ainda não consta da matrícula, encontrando-se pendente de formalização mediante apresentação de título hábil perante o Registro de Imóveis. As despesas ordinárias de transferência, registro e emolumentos decorrentes da arrematação serão suportadas pelo arrematante, observadas as determinações do Juízo e as exigências formuladas pelo Registro de Imóveis, sem prejuízo das providências cuja prática dependa do credor fiduciário, dos titulares registrai, do Juízo ou de terceiros. Constam na **AV.05 AÇÃO** e **AV.07 PENHORA** extraídas do processo nº 1000407-28.2024.8.26.0008 em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. No referido processo, o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁPRICA VILA CARRÃO e os executados celebraram acordo no valor de R\$ 52.590,67, com entrada de R\$ 15.777,20 e saldo de R\$ 36.813,47, parcelado em 6 prestações, acrescidas de juros de 1% ao mês. O acordo foi homologado por decisão de 31 de março de 2026, com suspensão da execução até o prazo final ajustado, permanecendo a penhora até a

quitação integral. Não consta, no documento examinado, comprovação de quitação integral do acordo. Os créditos condominiais anteriores à arrematação ficarão sub-rogados no preço da alienação, nos termos do artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil. Consta na **AV.06 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1001781-02.2022.5.02.0612 em trâmite perante a 12ª Vara do Trabalho (Zona Leste) da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.09 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1000529-30.2023.5.02.0611 em trâmite perante a 11ª Vara do Trabalho (Zona Leste) da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.10 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0100861-52.2022.5.01.0201 em trâmite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Duque de Caxias do Estado do Rio de Janeiro. Consta na **AV.11 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0101495-14.2023.5.01.0201 em trâmite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Duque de Caxias do Estado do Rio de Janeiro. Consta na **AV.12 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0010770-08.2022.5.03.0023, em trâmite perante a 23ª Vara do Trabalho da Comarca de Belo Horizonte do Estado de Minas Gerais. Consta na **AV.13 PENHORA** extraída do processo nº 1008175-54.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.14 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1000287-30.2025.5.02.0602, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho (Zona Leste) da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.15 PENHORA** extraída do processo nº 1001623-91.2024.5.02.0606, em trâmite perante a 6ª Vara do Trabalho (Zona Leste) da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.16 e AV.17 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1000332-75.2023.5.02.0611, em trâmite perante a 11ª Vara do Trabalho (Zona Leste) da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.18 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0020008-90.2024.5.04.0334, em trâmite perante a 4ª Vara do Trabalho da Comarca de São Leopoldo do Estado do Rio Grande do Sul. Consta na **AV.19 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0020811-50.2022.5.04.0332, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho da Comarca de São Leopoldo do Estado do Rio Grande do Sul. Consta na **AV.20 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1001154-90.2025.5.02.0612, em trâmite perante a 12ª Vara do Trabalho (Zona Leste) da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.21 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1001141-52.2024.5.02.0604, em trâmite perante a 4ª Vara do Trabalho (Zona Leste) da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.22 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1001024-94.2025.5.02.0614, em trâmite perante a 14ª Vara do Trabalho (Zona Leste) da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.23 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0101535-59.2024.5.01.0201, em trâmite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Duque de Caxias do Estado do Rio de Janeiro. Consta na **AV.24 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0010615-68.2023.5.03.0023, em trâmite perante a 23ª Vara do Trabalho da Comarca de Belo Horizonte do Estado de Minas Gerais. Consta na **AV.25 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1001452-12.2025.5.02.0603, em trâmite perante a 3ª Vara do Trabalho (Zona Leste) da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.26 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1000529-30.2023.5.02.0611, em trâmite perante a 11ª Vara do Trabalho (Zona Leste) da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 131.323,81 (cento e trinta e um mil, trezentos e vinte e três reais e oitenta e um centavos) em 19 de junho de 2026. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, bem como entendimento firmado pelo STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024), cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil, não havendo responsabilidade pessoal do arrematante. Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraído do processo nº 0001222-68.2020.8.26.0659 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 125.480,85

(cento e vinte e cinco mil, quatrocentos e oitenta reais e oitenta e cinco centavos) em maio de 2025 (fls. 886-890). 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 (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 435.563,90 (quatrocentos e trinta e cinco mil, quinhentos e sessenta e três reais e noventa centavos) em 09 de fevereiro de 2026 (fls. 1047-1051).
- 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\$ 2.421.071,19 (dois milhões, quatrocentos e vinte e um mil, setenta e um reais e dezenove centavos)** em junho/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 31/07/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 16:00 horas em 03/08/2026;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 24/08/2026 a partir das 16:00 horas,** correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- PORTAL:** **SUBLIME LEILÕES**, site www.sublimeleiloes.com.br.
- LEILOEIRO:** LIDIANICY XAVIER DE LIMA ALVES - JUCESP 1274.
- 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 5% (cinco 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 guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial 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 lances 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 exibir 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 não inferior ao da avaliação;

2ª Praça: até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado.

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) Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar 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, 19 de junho de 2026.

RENAN AUGUSTO JACÓ MOTA

Juiz de Direito