



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

fls. 470

DADOS DO PROCESSO

JUIZA: KARINA AKEMI NAKAYAMA
PROCESSO Nº. [0001770-44.2022.8.26.0491](#) - Cumprimento de sentença
VARA: 1ª Vara Cível
COMARCA: Rancharia do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: WALTER HONORIO DA SILVA (CPF/MF 969.687.888-53) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO: WALTER TREBESQUIM JUNIOR (CPF/MF 062.099.118-62) e seu cônjuge se casado for;

INTERESSADOS: DJALMA EUGENIO GUARDA JUNIOR (CPF/MF 004.194.739-80). ANA MARIA BANUTH TREBESQUIM (CPF/MF 058.829.288-50). MURILO TREBESQUIM (CPF/MF 432.768.058-77). RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S.A (CNPJ/MF 33.453.598/0001-23). PREFEITURA MUNICIPAL DE RANCHARIA. PROCESSO Nº 1000034-71.2022.8.26.0491, em trâmite perante a 1ª Vara do Foro de Rancharia do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 1000034-71.2022.8.26.0491, em trâmite perante a 1ª Vara do Foro Central da Comarca de Rancharia do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0001341-14.2021.8.26.0491, em trâmite perante a 2ª Vara do Foro Central da Comarca de Rancharia do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0001824-10.2022.8.26.0491, em trâmite perante a 1ª Vara do Foro Central da Comarca de Rancharia do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: **01 (UM) TERRENO**, nesta cidade, na Av. D. Pedro II, esquina com a rua Lírio do Prado, composto pelas datas nºs 12, 13, 14, e 15 da quadra nº 4, do Parque Maria Adelina, medindo 33 (trinta e três) metros de frente por 33 (trinta e três) metros da frente aos fundos; confrontando pela frente com a Av. D. Pedro II; de um lado com a rua Lírio do Prado; pelo outro lado com a data nº 16, e, pelo fundo com a data nº 11. Consta na AV.01 A CONSTRUÇÃO DE UM PRÉDIO PARA RESTAURANTE com área de 213,00 m² e que tomou o nº da Av. D. Pedro II. Consta na AV.05 UMA AMPLIAÇÃO de 168,39 m² no prédio comercial, que antes possuía 213,00 m², passando a perfazer 381,39 m² de área edificada. CADASTRO MUNICIPAL: 120.600. MATRÍCULA Nº 439 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RANCHARIA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Trata-se de um imóvel comercial, localizado em área mista, perfazendo uma área total de 1.089,00m², e área construída de aproximadamente 693,08m². Terreno com edificações de alvenaria, onde funcionava um posto de gasolina, com pequeno escritório de atendimento, 4 bombas de combustível, estrutura de cobertura tipo "T" coberto por telhas galvanizadas, pátio de tabletes de cimento em toda sua extensão, ao fundo é o lavador com área coberta, vala para troca de óleo e banheiros simples "masculino e feminino" que embora antigos cumprem sua função de usabilidade. Na parte de alvenaria de tijolos aparentes com vidros e piso cerâmico, que não obteve acesso, espaço livre que era utilizado por uma casa de carnes, onde temos uma churrasqueira, na parte intitulada nova, foi realizado uma obra de alvenaria coberta por telhas de barro, com 2 andares o superior ainda não finalizado.

LOCALIZAÇÃO: Av. Dom Pedro II, 2060 - Jardim Universitário, Rancharia - SP, 19600-000.

fls. 471

DEPOSITÁRIO: WALTER TREBESQUIM JUNIOR (CPF/MF 062.099.118-62).

ONUS: Consta nas fls. 174-175 a **DECISÃO/TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.13 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.11 HIPOTECA** em favor de RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A sob o CNPJ/MF 33.453.598/0001-23. Mencionada hipoteca será extinta e levantada com o registro da arrematação (art. 1.499 do Código Civil). Consta na **AV.12 AÇÃO DE EXECUÇÃO** extraída do processo nº 1000034-71.2022.8.26.0491, em trâmite perante a 1ª Vara do Foro de Rancharia do Estado de São Paulo. Consta na **AV.14 PENHORA** extraída do processo nº 1000034-71.2022.8.26.0491, em trâmite perante a 1ª Vara do Foro Central da Comarca de Rancharia do Estado de São Paulo. Consta na **AV.15 PENHORA** extraída do processo nº 0001341-14.2021.8.26.0491, em trâmite perante a 2ª Vara do Foro Central da Comarca de Rancharia do Estado de São Paulo. Consta na **AV.16 PENHORA**, sobre a parte ideal correspondente a 25% do imóvel, extraída do processo nº 0001824-10.2022.8.26.0491, em trâmite perante a 1ª Vara do Foro Central da Comarca de Rancharia do Estado de São Paulo. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE RANCHARIA, identificamos **DÉBITOS IPTU (ano exercício)** no valor de R\$ 4.410,14 (quatro mil, quatrocentos e dez reais e quatorze centavos) em 18 de agosto de 2026. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024). 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\$ 235.873,37 (duzentos e trinta e cinco mil, oitocentos e setenta e três reais e trinta e sete centavos) em 30 de agosto de 2024 (fls. 383-386 e 393).

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\$ 1.403.316,79 (um milhão, quatrocentos e três mil, trezentos e dezesseis reais e setenta e nove centavos)** em agosto/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 28/09/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 01/10/2026;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 22/10/2026 a partir das 14:00 horas, correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

PORTAL: **SUBLIME LEILÕES**, site www.sublimeleiloes.com.br.

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 adjudicação, a comissão será devida em 2% (dois por cento), sobre o valor da avaliação e será paga pelo adjudicante. Em caso de remição e acordo, a comissão permanece devida em 2% (dois por cento), sobre o valor da avaliação e será pago pelo executado. 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 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 não 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) 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 lanços 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 agosto de 2026.

KARINA AKEMI NAKAYAMA

Juíza de Direito