



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUÍZA: JULIANA KOGA GUIMARÃES
PROCESSO N.º: [0102048-97.2001.8.26.0100](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA: 39ª Vara Cível
COMARCA: Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: BRADESCO LEASING S/A - ARRENDAMENTO MERCANTIL (CNPJ/MF 43.833.821/0001-11) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: CAUTELA INDÚSTRIA DE MÁQUINAS DE SEGURANÇA E CONTROLE LTDA (CNPJ/MF 62.997.127/0001-84) por meio de seus representantes legais; PAULO ROBERTO DE ATAÍDE NACARATO NETO (CPF/MF 422.558.218-34), MARIA LUCIA DOS SANTOS (CPF/MF 022.595.288-21), CELSO SARAIVA (CPF/MF 085.645.538-56), ESPÓLIO DE MOACIR MARTINS ESPERANÇA FILHO e seus respectivos cônjuges se casados forem;

INTERESSADOS: MARISA FERREIRA ESPERANÇA (CPF/MF 677.601.988-68). VANESSA APARECIDA ESPERANÇA (CPF/MF 213.488.538-67). PATRICIA APARECIDA ESPERANÇA (CPF/MF 120.339.408-02). ANDREIA APARECIDA ESPERANÇA (CPF/MF 513.329.140-04). BANCO MERCANTIL FINASA SA (CNPJ/MF 61.065.421/0001-95). NELSON GARCIA CARRILHO. PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF 46.395.000/0001-39). PROCESSO Nº 0005073-81.1999.8.26.0100 em tramite perante a 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0096827-78.0500.8.26.0090 em tramite perante a Vara das Execuções Fiscais Municipais da Comarca do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0111617-77.0300.8.26.0090 em tramite perante a Vara das Execuções Fiscais Municipais da Comarca do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0595947-14.0800.8.26.0090 em tramite perante a Vara das Execuções Fiscais Municipais da Comarca do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: 01 (UMA) CASA Nº 1.267 DA RUA COTOXÓ, no 19º Subdistrito – Perdizes, Vila Pompéia, e seu terreno medindo 8,50m de frente para a citada via pública, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 212,50m², confrontando de quem da rua olha para o imóvel, do lado direito, com o prédio nº 1.271, no lado esquerdo, com o corredor de entrada nº 1.261, ambos da Rua Cotoxó, e nos fundos com o imóvel cuja entrada é pelo referido nº 1.261. **CADASTRO MUNICIPAL:** 012.048.0063-4. **MATRÍCULA Nº 50.514 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel possui pavimento térreo, composto por garagem, entrada social, escritório, lavabo, cozinha, copa, sala de TV e sala de estar. Pavimento superior, composto por 4 (quatro) dormitórios, sendo um suíte e mais um banheiro. E pavimento inferior, composto por área de serviço e depósito. Possui área do terreno de 212,50m² e área construída de 212,50m².

LOCALIZAÇÃO: R. Cotoxó, 1267 - Pompeia, São Paulo - SP, 05021-001.

ONUS: Consta na **R.07 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.04 HIPOTECA** em favor de BANCO MERCANTIL FINASA S/A sob o CNPJ/MF 61.065.421/0001-95. Mencionada hipoteca será extinta e

levantada com o registro da arrematação (art. 1.499 do Código Civil). Consta na **R.06 PENHORA** extraída do processo nº 0005073-81.1999.8.26.0100 em tramite perante a 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.08 PENHORA** extraída do processo nº 0096827-78.0500.8.26.0090 em tramite perante a Vara das Execuções Fiscais Municipais da Comarca do Estado de São Paulo. Consta na **AV.09 PENHORA** extraída do processo nº 0111617-77.0300.8.26.0090 em tramite perante a Vara das Execuções Fiscais Municipais da Comarca do Estado de São Paulo. Consta na **AV.10 PENHORA** extraída do processo nº 0595947-14.0800.8.26.0090 em tramite perante a Vara das Execuções Fiscais Municipais da Comarca do Estado de São Paulo. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 231.461,60 (duzentos e trinta e um mil, quatrocentos e sessenta e um reais e sessenta centavos) em 15 de abril 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). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 20/05/2026, **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 20/05/2026, **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 21/06/2026, **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 (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 2.719.314,39 (dois milhões, setecentos e dezenove mil, trezentos e quatorze reais e trinta e nove centavos) em fevereiro de 2023 (fls. 1230).
- 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\$ 2.026.890,68 (dois milhões, vinte e seis mil, oitocentos e noventa reais e sessenta e oito centavos)** em maio/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 07/07/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 10/07/2026;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 31/07/2026 a partir das 14:00 horas,** correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

PORTAL:
LEILOEIRO:

SUBLIME LEILÕES, site www.sublimeleiloes.com.br.
CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.

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 em 5% (cinco por cento) 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 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 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 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, 21 de maio de 2026.

JULIANA KOGA GUIMARÃES

Juíza de Direito