



SUBLIME LEILÕES

abraçar o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUÍZA: FABIANA MARINI
PROCESSO N°. 0052922-14.2020.8.26.0100 - Cumprimento de sentença
VARA: 15ª Vara Cível
COMARCA: Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTES: FRANCESC ANTONI DIANEZ SABATI (DNI 39.679.952-F), ANTONIA MARIA BRULL CABELLO (DNI 46.560.766-A) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO: MARCO ANTONIO AUDRA (CPF/MF 014.155.848-26) e seu cônjuge se casado for;

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY. LUIS ROBERTO AUDRA (CPF/MF 920.738.088-91). FELIX GRACIA BOERIS AUDRA (CPF/MF 153.663.697-54). SEMIRAMIS MARIA MARTINS (CPF/MF 143.724.438-62). PAULO JOSÉ MARTINS (CPF/MF 043.536.658-04). MARIA HELENA MARQUES ELLENA RAPPA MARTINS DE PONTES (CPF/MF 497.502.917-00). PAULO RAPPA MARTINS DE PONTES (CPF/MF 279.982.828-00). FRANCISCA ELLENA RAPPA MARTINS DE PONTES SIQUEIRA (CPF/MF 114.720.797-60). ALAN MOREIRA SIQUEIRA (CPF/MF 078.143.787-37). PAULA HELENA RAPPA MARTINS DE PONTES (CPF/MF 114.108.457-02). JOAQUIM DE CAMARFO ORTIZ (CPF/MF 030.803.918-10). IVONILDE DE SOUZA (CPF/MF 095.168.457-46). ANÍBAL GONÇALVES DA SILVA NETO (CPF/MF 082.855.277-00). ANGELA MARIA CARVALHO GONÇALVES DA SILVA (CPF/MF 222.149.927-15). PROCESSO N° 0002473-64.2019.8.19.0041 perante a Vara Única da Comarca de Paraty do Estado do Rio de Janeiro. AÇÃO RESCISÓRIA N° 0043508-20.2025.8.19.0000 pendente de julgamento em trâmite perante a 19ª Câmara de Direito Privado (antiga 25ª Câmara Cível) da Comarca do Estado do Rio de Janeiro.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: OS DIREITOS DE (01) UMA GLEBA DE TERRAS com a área de 69.183,00 mts² (sessenta e nove mil, cento e oitenta e três metros quadrados), desmembrada da maior porção da fazenda Santa Edwiges, no Bananal 1º distrito deste município, com as seguintes características e confrontações: Fazenda testada na Estrada Paraty – Cunha, onde mede 200,00mts (duzentos metros) de extensão; pelo lado esquerdo de quem da estrada olha para o terreno, onde confronta presentemente com a propriedade de Ferenc Takacs, onde confronta presentemente com a propriedade de Ferenc Takacs, 231,00mts (duzentos e trinta e um metros) pelo lado direito, onde confronta com terras de Aloysio de Castro e Antônio Jorge França , medindo 395,00mts (trezentos e noventa e cinco metros) e, finalmente pelos fundos 295,00mts (trezentos e noventa e cinco metros), margeando o Rio Paraquê – Assú (**DESCRÍÇÃO MATRÍCULA ÁREA MAIOR**). Consta na AV.6 que o imóvel objeto da presente matrícula foi DESMEMBRADO em 09 (nove) áreas distintas denominadas área de "Servidão", área "A", área "B", área "D", área "E", área "F", área "G", área "H", e área a ser desapropriada pelo D.N.I.T.

OS DIREITOS DA ÁREA H, COM 3.392,59M² (três mil, trezentos e noventa e dois metros e cinquenta e nove decímetros quadrados), situada na localidade do Bananal, 1º distrito deste Município, com as seguintes características e confrontações: Inicia-se no Marco M-31 ao Norte, georreferenciado no sistema geodésico brasileiro, DATUM-SAD 69, nas coordenadas plano retangulares relativas, sistema UTM:

(E=527.409,111 e N=7.432.105,734); daí segue com a azimute de 165°46'51" e a distância de 41,24m até o Marco M-3J (E=527.333.836 e N=7.432.165,298); daí segue com o azimute de 255°46'51" com a distância de 10,39m até o Marco M-3L (E=527.408,571 e N=7.432.105,819); daí segue com o azimute de 165°46'51" e a distância de 24,00m até o Marco M-3M (E=527.339,731 e N=7.432.142,033); daí segue com o azimute de 75°29'07" e distância de 56,33m até o Marco M-3N (E=527.394,267 e N=7.432.156,152); daí segue como azimute de 163°35'43" e a distância de 75,98m até o Marco M-3D (E=527.372,807 e N=7.432.229,045); daí segue pela margem direita do Rio Perequê-Açu com a distância de 44,43m até o Marco M-3I, fechando assim a área descrita (***DESCRIÇÃO MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA***).

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 01.6.029.0030.001. **CADASTRO:** 018015798. **MATRÍCULA Nº 1085 (área total) e MATRÍCULA Nº 5969 (área desmembrada)** DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PARATY DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Um terreno com área total de 3.392,50m² e área construída de 518,00m², constituído por uma pousada com chalés, recepção, piscina, restaurante, área de jantar, banheiro comum e cozinha.

LOCALIZAÇÃO: Rua das Canelas, 25, Vila Colonial, Paraty - RJ, 23970-000.

ONUS: Será de responsabilidade do adquirente/arrematante eventual REGULARIZAÇÃO REGISTRAL junto aos órgãos competentes, bem como a regularização de benfeitorias existentes no imóvel. Consta na **R.04 da matrícula 5969 AÇÃO DE USUCAPIÃO** extraída do processo nº 0002473-64.2019.8.19.0041 perante a Vara Única da Comarca de Paraty do Estado do Rio de Janeiro. Consta Ação Rescisória nº 0043508-20.2025.8.19.0000 pendente de julgamento em trâmite perante a 19ª Câmara de Direito Privado (antiga 25ª Câmara Cível) da Comarca do Estado do Rio de Janeiro. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE PARATY, identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 100.604,66 (cem mil, seiscentos e quatro reais e sessenta e seis centavos) em 08 de dezembro de 2025. 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), combinado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil, não havendo responsabilidade pessoal do arrematante. O imóvel será entregue livre de encargos anteriores, cabendo ao condomínio eventual cobrança residual exclusivamente contra o devedor originário. Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 07/12/2025, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. 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 07/12/2025, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 08/12/2025, **NÃO CONSTA** no banco nacional de devedores trabalhistas em face do executado. 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).

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, combinado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO**AVALIAÇÃO:**

R\$ 5.860.970,46 (cinco milhões, oitocentos e sessenta mil, novecentos e setenta reais e quarenta e seis centavos) em dezembro/2025. 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 16/02/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 19/02/2026; correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 12/03/2026 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 LEILOES, site www.sublimeleilos.com.br.

LEILOEIRO:

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 3% (três por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil combinado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça), caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para 5% (cinco) por cento. 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, remissão, suspensão ou cancelamento após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida a título de resarcimento 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@sublimeleilos.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 conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 40% do valor do lance à vista e as demais de 30% em até 2 (dois) meses, 30 e 60 dias, 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, 9 de dezembro de 2025.

FABIANA MARINI

Juíza de Direito