



**SUBLIME LEILÕES**

abraça o extraordinário

**DADOS DO PROCESSO**

**JUÍZA:** MICHELLE FABIOLA DITTERT PUPULIM  
**PROCESSO N.º:** [0004744-29.2023.8.26.0003](#) - Cumprimento de sentença  
**VARA:** 6ª Vara Cível  
**COMARCA:** Foro Regional III – Jabaquara da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

**EXEQUENTE:** MARIA AUGUSTA FERREIRA ROCHA (CPF/MF 142.409.548-43) por meio de seus representantes legais;

**EXECUTADOS:** TORQUATO GAMA CARIBÉ (CPF/MF 022.496.088-14), GABRIELA LIMA CARIBÉ (CPF/MF 337.816.708-48), JULIANA LIMA CARIBÉ (CPF/MF 353.361.168-07), MARCELLA NASCIMENTO CARIBÉ (CPF/MF 458.559.918-57), JOÃO MOREIRA CARIBÉ (CPF/MF 446.402.148-47) - MENOR REP. PELA MÃE CLAUDIA SIMONE MOREIRA (CPF/MF 093.177.028-99), PEDRO MOREIRA CARIBÉ (CPF/MF 446.402.368-16) - MENOR REP. PELA MÃE CLAUDIA SIMONE MOREIRA (CPF/MF 093.177.028-99), CREMILDA IARA GAMA CARIBÉ (CPF/MF 670.228.478-00), NASILDA CARIBE RATTES (CPF/MF 649.160.498-53) e seus respectivos cônjuges, se casados forem;

**INTERESSADOS:** MARCO AURELIO ALVES RATTES (CPF/MF 059.341.091/20). PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO.

**DESCRIÇÃO DO BEM**

**IMÓVEL:** **01 (UM) TERRENO** situado na Rua Quatorze de Julho, parte do lote 16 da quadra 6, distante 100,00m da Projetada Rua Cesar Bierenbach, lado direito de quem vai para a Rua Vinte de Setembro, no 42º Subdistrito – Jabaquara, medindo 10,00m de frente, 25,00m da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 15 e de outro com o lote 17, ambos de propriedade de Affonso de Oliveira Santos, e nos fundos com a outra parte do lote 16 de propriedade de Giuseppe Mazza. Consta na AV.01 A CONSTRUÇÃO de um prédio com a área de 150,00m<sup>2</sup>, que recebeu o nº 472 da Rua Onofre Silveira, atual denominação da Rua Quatorze de Julho. Consta na AV.02 que o imóvel atualmente confronta do lado direito, de quem da Rua Onofre Silveira o olha, com o imóvel nº 138 da Rua Coroa Imperial; do lado esquerdo com o imóvel s/nº da Rua Onofre Silveira, e nos fundos com o imóvel nº 128, lançado pela Rua Coroa Imperial. CADASTRO MUNICIPAL: 091.099.0007-1. MATRÍCULA Nº 163.085 DO 8º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** No imóvel existem quatro residências: a primeira possui acesso direto do arruamento pelo lado esquerdo do imóvel e as outras três, acesso por quintal comum localizado do lado direito. O acesso às residências foi disponibilizado pelos moradores sendo que não foi possível a entrada na residência dos fundos. Na ocasião foi realizado o registro fotográfico do imóvel.

**Casa Térrea:** Composta por quintal, cozinha, sala, área de serviço, banheiro e 2 dormitórios.

**Casa Inferior 1:** Composta por cozinha, sala, banheiro, dormitório e área de serviço.

**Casa inferior 2:** Composta por quintal, cozinha, banheiro e sala.

**Casa inferior 3:** Não realizada a vistoria interna do imóvel.

Conforme dados cadastrais do imóvel o terreno possui área total de 250m<sup>2</sup> e área construída de 150m<sup>2</sup>. Caberá ao adquirente/arrematante, por sua conta, eventual regularização de benfeitorias do imóvel junto

- LOCALIZAÇÃO:** R. Onofre Silveira, 472 - Vila Fachini, São Paulo - SP, 04334-100.
- DEPOSITÁRIO:** NASILDA CARIBE RATTES ((CPF/MF 649.160.498-53).
- ONUS:** Consta nas fls. 405-406 o **DECISÃO/TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.07 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 2.453,49 (dois mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e quarenta e nove centavos) em 26 de fevereiro 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 23/02/2026, **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 23/02/2026, **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 24/02/2026, **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:** 385.462,39 (trezentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e seiscentos e dois reais, e trinta e nove centavo) em setembro de 2023.
- 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\$ 756.244,20 (setecentos e cinquenta e seis mil, duzentos e quarenta e quatro reais, e vinte centavos)** em fevereiro/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 27/04/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 30/04/2026;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 21/05/2026 a partir das 15:00 horas,** correspondente à 80% (oitenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- PORTAL:** **SUBLIME LEILÕES,** site [www.sublimeleiloes.com.br](http://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](mailto: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 inferior a 80% 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).

fls. 630

**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, 26 de fevereiro de 2026.

**MICHELLE FABIOLA DITTERT PUPULIM**

Juíza de Direito