



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUÍZA: PRISCILLA BUSO FACCINETTO
PROCESSO N.º: [1027812-38.2016.8.26.0002](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA: 11ª Vara Cível
COMARCA: Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: MARIA IZABEL COLAMARINO (CPF/MF 088.622.518-31) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: RECUPERADORA ALTO NIVEL LTDA – ME (CNPJ/MF 02.918.641/0001-55) na pessoa do sócio GILMAR FERREIRA REIS (CPFF/MF 094.386.068-74) e seu cônjuge, se casado for; EDNA KEIKO HATASA GARCIA (CPF/MF 504.675.739-72), VALDINEI PEREIRA GARCIA (CPF/MF 049.944.558-99);

INTERESSADOS: REYNALDO DA COSTA MINA (CPF/MF 011.388.298-03). ADRIANA APARECIDA MANSILHA DACOSTA MINA (CPF/MF 114.825.588-58). PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. PROCESSO N.º 0164300-98.2009.5.02.0028 em tramite perante a 28ª Vara do Trabalho da Comarca do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 1000445-51.2017.5.02.0704 em tramite perante a 4ª Vara do Trabalho (Zona Sul) da Comarca do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 0001033-68.2010.5.02.0042 em tramite perante a 42ª Vara do Trabalho da Comarca do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 0001033-68.2010.5.02.0042 em tramite perante a 42ª Vara do Trabalho da Comarca do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 0000843-87.2014.5.02.0035 em tramite perante a 35ª Vara do Trabalho da Comarca do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 0003889-82.2025.8.26.0002 em tramite perante a 7ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: 01 (UM) PRÉDIO situado na Avenida Araguacema, nº 447, antiga Avenida “A”, e seu TERRENO constituído pelo lote nº 2 da quadra nº 44 da 1ª Secção de Interlagos, 32º Subdistrito – Capela do Socorro, cujo vértice inicial NO encontra-se no alinhamento lateral da Avenida Araguacema, à 28,00m do ponto de intersecção dos alinhamentos laterais da Avenida Araguacema e da Rua Dezenove, deste vértice segue em curva para a direita por uma extensão de 19,50m acompanhado o citado alinhamento lateral da referida Avenida até o vértice NE, sendo os dados desta curva: AC 1º 28’33” R 757,00m donde a divisa defletindo para a direita e formando com a tangente da curva anterior um ângulo de 90º, segue por uma reta de 42,08m dividindo com o lote nº 03, da mesma quadra até o vértice SE. Deste vértice a divisa defletindo novamente para a direita com um ângulo interno de 92º 00’ 27” segue em reta de 18,42 metros dividindo nos fundos com os lotes nºs 17 e 18 até o vértice SO, donde a divisa defletindo mais uma vez para a direita com um ângulo interno de 89º 25’ 40” segue por uma reta de 42,50m dividindo com os lotes nºs 20 e 1 até o vértice inicia NO, formando aqui um ângulo de 90º medido sobre a tangente da curva que é alinhamento da Avenida Araguacema, fechando assim o perímetro uma área de 803,53m². Conforme AV.01 a Avenida Araguacema teve sua denominação alterada para Avenida José Carlos Pace e AV.02 que a referida avenida teve seu número alterado para 373. CADASTRO MUNICIPAL: 095.159.0002-6. MATRÍCULA N.º 275.626 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Casa térrea com características de uso residencial, constituída de sala de estar, sala de jantar, três dormitórios, escritório, corredor, três banheiros, cozinha, área de serviço/gourmet, depósitos, varanda, piscina, além de abrigo para veículos. Possui área construída total regularizada de 260,00m² e área de terreno de 803,53m².

LOCALIZAÇÃO: Av. José Carlos Pace, 373 - Interlagos, São Paulo - SP, 04786-040.

DEPOSITÁRIO: VALDINEI PEREIRA GARCIA (CPF/MF 049.944.558-99).

ONUS: Consta nas fls. 553-554 o **TERMO DE PENHORA (parte ideal)** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.15 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.06 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0164300- 98.2009.5.02.0028 em tramite perante a 28ª Vara do Trabalho da Comarca do Estado de São Paulo. Consta na **AV.07 INDISPONIBILIDADE, AV.09 PENHORA** em favor de **RAIMUNDO OLIVEIRA DE ARAÚO** e **R.12 ARREMATAÇÃO DA METADE IDEAL 50%** em favor de **REYNALDO DA COSTA MINA** e **ADRIANA APARECIDA MANSILHA DACOSTA MINA** extraída do processo nº 1000445-51.2017.5.02.0704 em tramite perante a 4ª Vara do Trabalho (Zona Sul) da Comarca do Estado de São Paulo. Consta na **AV.08 PENHORA** e **AV.10 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0001033-68.2010.5.02.0042 em tramite perante a 42ª Vara do Trabalho da Comarca do Estado de São Paulo. Consta na **AV.11 PENHORA** extraída do processo nº 0000843-87.2014.5.02.0035 em tramite perante a 35ª Vara do Trabalho da Comarca do Estado de São Paulo. Consta na **AV.17 PENHORA** extraída do processo nº 0003889-82.2025.8.26.0002 em tramite perante a 7ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca do Estado de São Paulo. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 239.765,99 (duzentos e trinta e nove mil, setecentos e sessenta e cinco reais e noventa e nove centavos) em 04 de maio 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\$ 413.838,45 (quatrocentos e treze mil, oitocentos e trinta e oito reais e quarenta e cinco centavos) em 30 de junho de 2025 (fls. 849).

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

NOTA: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade condições.

- AVALIAÇÃO:** **R\$ 1.815.541,48 (um milhão, oitocentos e quinze mil, quinhentos e quarenta e um reais e quarenta 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 19/06/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 22/06/2026;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 13/07/2026 a partir das 14:00 horas,** correspondente à 75% (setenta e cinco 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 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 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, 5 de maio de 2026.

PRISCILLA BUSO FACCINETTO

Juíza de Direito