



DADOS DO PROCESSO

JUIZ: GUILHERME DURAN DEPIERI
PROCESSO N°. [0038729-65.2018.8.26.0002](#) - Cumprimento de sentença
VARA: 10ª Vara Cível
COMARCA: Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
EXEQUENTE: HELENA ALONSO DE CARVALHO (CPF/MF 142.625.088-62) por meio de seus representantes legais;
EXECUTADOS: MURYMARELO BAR RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA (CNPJ/MF 01.229.809/0001-52) por meio de seus representantes legais; FRANCELINA GOMES (CPF/MF 150.901.118-80) e seu cônjuge se casado for;
INTERESSADOS: ESPÓLIO RUFINO PEREIRA PINTO (CPF/MF 055.077.318-53). CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALEXANDRIA (CNPJ/MF 20.264.288/0001-19). SAMUEL GOMES PINTO. JOAQUIM GOMES PINTO (CPF/MF 007.965.418-50). RUFINO FERREIRA PINTO FILHO (CPF/MF 149.108.128-73). PROCESSO N° 0057552-15.2003.8.26.0002 em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO N° 1000783-28.2017.5.02.0703 em trâmite perante a 3ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO N° 0009934-44.2021.8.26.0002 em trâmite perante a 14ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: **01 (UM) APARTAMENTO** sob nº 7, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Alexandria, situado a Avenida Washington Luiz, com entrada pelo nº 4659, 30º Subdistrito - Ibirapuera, abrangendo a área útil de 74,99 metros quadrados, mais a área comum de 6,53 metros quadrados, perfazendo o total de 81,52 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a quota parte ideal de 4,147% e confronta, tomando-as por base sua entrada, pela frente com o corredor de circulação, pelo lado direito com a escadaria do prédio, pelo lado esquerdo com a passagem particular, e nos fundos com a Avenida Washington Luiz. **CADASTRO MUNICIPAL:** 086.411.0048-2. **MATRÍCULA N° 18.353 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Apartamento com área útil de 74,99m², área comum de 6,53m² e área total de 81,52m². Conforme informado pela síndica, o apartamento não possui vaga de garagem.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Washington Luís, 4659, Apto. 07, Santo Amaro, São Paulo - SP, 04627-002.

DEPOSITÁRIO: FRANCELINA GOMES (CPF/MF 150.901.118-80).

ONUS: Consta nas fls. 239-240 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.05 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.02 PENHORA** extraída do processo nº 0057552-15.2003.8.26.0002 em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.03 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1000783-28.2017.5.02.0703 em trâmite perante a 3ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.04 PENHORA** extraída do processo nº 0009934-44.2021.8.26.0002 em trâmite perante a 14ª Vara

Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraído do processo nº 1000783-28.2017.5.02.070 em trâmite perante a 3ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 20.882,11 (vinte mil, oitocentos e oitenta e dois reais e vinte e dois centavos) em 14 de março de 2022 (fls. 616-621). Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraído do processo nº 1002325-64.2016.5.02.0720 em trâmite perante a 20ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 44.132,01 (quarenta e quatro mil, cento e trinta e dois reais e um centavo) em 17 de janeiro de 2025 (fls. 661-666). Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO **NÃO IDENTIFICAMOS DÉBITOS FISCAIS** até a presente data 19 de novembro de 2025. “O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação” (conforme decisão fls. 678-680), e entendimento do 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 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\$ 1.647.780,64 (um milhão, seiscentos e quarenta e sete mil, setecentos e oitenta reais e sessenta e quatro centavos) em 30 de junho de 2023 (fls. 426-427).

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, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, combinado 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\$ 386.748,11 (trezentos e oitenta e seis mil, setecentos e quarenta e oito reais e onze centavos) em novembro/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 12/01/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 16:00 horas em 15/01/2026;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 05/02/2026 a partir das 16:00 horas, correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

PORTAL: **SUBLIME LEIÓES**, site www.sublimeleilos.com.br.

LEIÓEIRO: 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:

fls. 835

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 combinado 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, 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 inferior a 80% da avaliação atualizado.

A proposta conterá, 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. 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, 19 de novembro de 2025.

GUILHERME DURAN DEPIERI

Juiz de Direito