

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: FERNANDO JOSÉ CUNICO
PROCESSO Nº. [1016698-84.2025.8.26.0100](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA: 40ª Vara Cível
COMARCA: Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: ROMANDA PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF 17.952.077/0001-64) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: SULPORTE PERFORMANCE IMOBILIÁRIA LTDA (CNPJ/MF 37.063.822/0001-21) por meio de seus representantes legais; HELOÍSA HELENA ZANETTI GONÇALVES (CPF/MF 273.403.278-35), ROBINSON GRANGER DE MOURA (CPF/MF 151.176.308-66) e seus respectivos cônjuges se casados forem;

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. PROCESSO Nº 1043609-26.2024.8.26.0050, em trâmite perante a 1ª Vara de Crimes Tributários, Organização Criminosa e Lavagem de Bens e Valores da Comarca do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: 01 (UM) TERRENO E BENFEITORIAS DO TIPO COMERCIAL, situados na avenida Álvaro Ramos, nº 2.013, lotes 77 e 78 da Quadra B, da Vila Virgínia, no ALTO DA MOOCA, no quarteirão completado pelas ruas Monte Azul, Monte Alto e Demétrio Ribeiro, com as seguintes medidas e confrontações: tem início no ponto 01, distante 54,40m do ponto "A", cravado na esquina da rua Demétrio Ribeiro com a avenida Álvaro Ramos; do ponto 01, segue em linha reta e azimuth 308º53'47", pela distância de 13,87m, seguindo pelo alinhamento da avenida Álvaro Ramos, até atingir o ponto 02; do ponto 02, deflete à direita e segue em linha reta e azimuth 38º29'45", pela distância de 34,56m, confrontando com o imóvel nº 2.001/2.003 da avenida Álvaro Ramos, até atingir o ponto 03; do ponto 03, deflete à direita e segue em linha reta e azimuth 126º46'50", pela distância de 13,90m, confrontando com o imóvel nº 104 da rua Monte Alto, com o imóvel nº 110 da rua Monte Alto, e com o imóvel nº 120 da rua Monte Alto, até atingir o ponto 04; do ponto 04, deflete à direita e segue em linha reta e azimuth 218º31'39", pela distância de 35,10m, confrontando com o imóvel nº 2.021/2.023 da avenida Álvaro Ramos, até atingir o ponto 01, ponto esse onde teve início a presente descrição, encerrando a área de 483,27m². **CADASTRO MUNICIPAL NºS:** 029.096.0014-9/0015-7. **MATRÍCULA Nº 203.468 DO 7º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

MANDADO DE AVALIAÇÃO: Imóvel sem edificações, fechado e sem ocupantes, antes utilizado para estacionamento

LOCALIZAÇÃO: Av. Álvaro Ramos, 2013 - Quarta Parada, São Paulo - SP, 03331-001.

DEPOSITÁRIO: SULPORTE PERFORMANCE IMOBILIÁRIA LTDA (CNPJ/MF 37.063.822/0001-21).

ONUS: Consta nas fls. 151 a **DECISÃO/TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.03 AÇÃO DE EXECUÇÃO** e **AV.05 PENHORA**

do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.04 INDISPONIBILIDADE** extraída dos autos do processo nº 1043609-26.2024.8.26.0050, em trâmite perante a 1ª Vara de Crimes Tributários, Organização Criminosa e Lavagem de Bens e Valores da Comarca do Estado de São Paulo. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 102.366,47 (cento e dois mil, trezentos e sessenta e seis reais e quarenta e sete centavos) em 11 de agosto 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 10/08/2026, **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 10/08/2026, **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 11/08/2026, **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\$ 1.172.131,93 (um milhão, cento e setenta e dois mil, cento e trinta e um reais e noventa e três centavos) em maio de 2026 (fls. 223).
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\$ 2.574.363,00 (dois milhões, quinhentos e setenta e quatro mil, trezentos e sessenta e três reais) em agosto/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 21/09/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 24/09/2026; correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o: 2º LEILÃO que se encerrará em 15/10/2026 a partir das 15:00 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 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, 11 de agosto de 2026.

FERNANDO JOSÉ CUNICO

Juiz de Direito