



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUÍZA: PAULA DA ROCHA E SILVA
PROCESSO N.º: [0023389-73.2021.8.26.0100](#) - Cumprimento de sentença
VARA: 36ª Vara Cível
COMARCA: Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTES: CONJUNTO RESIDENCIAL SUIÇO (CNPJ/MF 54.072.913/0001-42) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO: LUIZ EDUARDO GOMES HENRIQUES (CPF/MF 183.520.878-94). RICARDO JOSÉ GOMES HENRIQUES (CPF/MF 073.283.018-48). LIGIA GOMES HENRIQUES (CPF/MF 089.189.138-26). CHARLES GOMES HENRIQUES (CPF/MF 897.773.608-00) e seus cônjuges se casados forem;

INTERESSADOS: CLAUDETE DA SILVA GOMES HENRIQUES. ALICE CRIVARI GOMES HENRIQUES. PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. PROCESSO nº 6.960/12 em tramite perante a Vara das Execuções Fiscais e Municipais da Comarca da capital do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 61076008 em tramite perante a Vara das Execuções Fiscais e Municipais da Comarca da capital do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1011263-53.2016.8.26.0001 em tramite perante a 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1011265-23.2016.8.26.0001 em tramite perante a 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: (A) - OS DIREITOS DE 01 (UM) APARTAMENTO Nº 1917, situado no 19º pavimento do Edifício denominado Conjunto Residencial Suíço, sito à Av. Paulista nº 671, no 17º subdistrito Bela Vista, antigo -- apartamento nº 24, com a área construída de 137,399m², e da área útil de 106,00m², correspondendo-lhe a fração ideal da área do terreno de 137.399/31.448. CADASTRO MUNICIPAL: 009.063.0478-4. MATRÍCULA Nº 5.592 DO 4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: O Conjunto Residencial Suíço é composto por uma torre única com unidades de 41m² à 137m², de 1 a 3 dormitórios e vaga de garagem. O Conjunto possui lojas no térreo, com acessos individuais pela rua, dois acessos de veículos ao Subsolo (garagens) e um acesso para pedestres por uma portaria blindada com porteiro presencial e separação de entrada e saída, todos localizados na Av. Paulista. No nível térreo do condomínio existem áreas de uso comum destinadas ao lazer dos condôminos. Existe uma área lateral aberta com piso em placas cimentícias aparentemente sem uso definido e outra parte aos fundos que pode ser acessada somente pelo Subsolo por meio de escada, com brinquedos e quadras. O Apartamento nº 1.917 está localizado no 19º andar da torre e pode ser acessado por meio dos elevadores sociais, de serviços e/ou escadas de emergência. Possui entrada única, com porta, batentes e guarnição em madeira, aparentemente trocados a poucos anos. No momento da diligência o apartamento estava totalmente desocupado, com alguns itens de

decoreção e materiais de construção espalhados pelos ambientes. No interior do apartamento existem acabamentos majoritariamente de médio padrão, deteriorados pelo tempo e falta de manutenção. A divisão dos ambientes é feita por um corredor inicial com portas de acesso a cômodos menores, sendo o primeiro aparentemente utilizado para Escritório, com armários embutidos. O segundo um Lavabo, e o terceiro Cozinha, com acesso interno a uma Área de Serviço (ambos com janela para parte externa). Ao final do corredor fica a sala. A partir dela, na lateral encontra-se outro corredor de acesso aos quartos e ao banheiro. São dois quartos e um banheiro, com um armário embutido de madeira no corredor.

AVALIAÇÃO: R\$ 916.350,45 (novecentos e dezesseis mil trezentos e cinquenta reais e quarenta e cinco centavos) em junho/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.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Paulista, nº 671, apto 1917, Bela Vista, São Paulo – SP, 01311-100.

ONUS: Será de responsabilidade do adquirente/arrematante eventual REGULARIZAÇÃO REGISTRAL junto aos órgãos competentes.

Consta nas fls. 189-190 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.08 PENHORA** extraída do processo nº 6.960/12 em tramite perante a Vara das Execuções Fiscais e Municipais da Comarca da capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.09 PENHORA** extraída do processo nº 61076008 em tramite perante a Vara das Execuções Fiscais e Municipais da Comarca da capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.11 PENHORA** extraída do processo nº 1011263-53.2016.8.26.0001 em tramite perante a 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloada no valor de R\$ 498.435,58(quadrocentos e noventa e oito mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e cinquenta e oito centavos) em 27 de novembro de 2024 que será atualizado a época da alienação. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 3.155,43 (três mil, cento e cinquenta e cinco reais e quarenta e três centavos) em 23 de junho 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, e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024), cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.** Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 22/06/2025, **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 22/06/2025, **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 23/06/2025, **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 (arts. 9º e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

(B) - OS DIREITOS DE 01 (UMA) VAGA NA GARAGEM SOB Nº 111, localizada no 1º subsolo do Edifício Conjunto Residencial Suíço, sito à Av. Paulista, com entrada principal sob nº 671, no 17º subdistrito Bela Vista, com a área construída de 75,505m², área útil de 58,25m², correspondendo-lhe a fração ideal de 75.505/32.448 avos do todo. **CADASTRO MUNICIPAL: 009.063.0425-3. MATRÍCULA Nº 71.857 DO 4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: A vaga de nº 111 é localizada no 1º Subsolo do condomínio, fixa e demarcada para 3 veículos. Sua posição é próxima ao elevador, escadas de emergência e à rampa de entrada/saída do condomínio. A área da vaga possibilita estacionarem três veículos, porém pela disposição das vagas um impede a saída dos demais.

AVALIAÇÃO: R\$ 97.771,95 (noventa e sete mil setecentos e setenta e um reais e noventa e cinco centavos) em junho/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.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Paulista, nº 671, vaga 111, Bela Vista, São Paulo – SP, 01311-100.

ONUS: Será de responsabilidade do adquirente/arrematante eventual REGULARIZAÇÃO REGISTRAL junto aos órgãos competentes. Consta nas fls. 189-190 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.03 PENHORA** extraída do processo nº 1011263-53.2016.8.26.0001 em tramite perante a 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.04 PENHORA** extraída do processo nº 1011265-23.2016.8.26.0001 em tramite perante a 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloadas no valor de R\$ 498.435,58(quatrocentos e noventa e oito mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e cinquenta e oito centavos) em 27 de novembro de 2024 que será atualizado a época da alienação. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO **NÃO IDENTIFICAMOS DÉBITOS FISCAIS** até a presente data 23 de junho 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, e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024), cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil. Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 22/06/2025, **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 22/06/2025, **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 23/06/2025, **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 (arts. 9º e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

- DEPOSITÁRIO:** Charles Gomes, Ricardo José Gomes, Lígia Gomes e Luiz Eduardo Gomes.
- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 498.435,58 (quatrocentos e noventa e oito mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e cinquenta e oito centavos) em 27 de novembro de 2024 (fls. 470-476).
- 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, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

- AVALIAÇÃO:** **(A)+(B) = R\$ 1.014.122,40 (um milhão quatorze mil cento e dois reais e quarenta centavos)** em junho/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 11/08/2025 a partir das 09:00 horas com encerramento às 13:00 horas em 14/08/2025;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 04/09/2025 a partir das 13:00 horas,** correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- PORTAL:** **SUBLIME LEILÕES**, site www.sublimeleiloes.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 5% (cinco por cento). Caso a arrematação supere o valor da avaliação, a comissão será majorada para 6% (seis 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, remissão, 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 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 60% do valor da 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. 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, 25 de junho de 2025.

PAULA DA ROCHA E SILVA

Juíza de Direito