10ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DA CIDADE DE GUARULHOS/SP

Edital de Leilão do bem abaixo descrito para conhecimento dos interessados e intimação dos Executado(s), expedido nos autos da:

AÇÃO:	AÇÃO MONITÓRIA
PROCESSO Nº:	0127864-08.2006.8.26.0100
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	RETOUR ATIVOS FINANCEIROS LTDA. - EM LIQUIDACAO
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	LACON-LAWYER & ACCOUNTANT PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA., ALESSANDRA PAROLINI LEAL DOMINGOS DE SOUZA, ALEXANDRE SOTERIO FERREIRA DOS SANTOS, ANDRE SOTERIO FERREIRA DOS SANTOS, EDUARDO SOTERIO FERREIRA DOS SANTOS, IVANUSA ALVES DOS SANTOS
CREDORE(S)/ TERCEIRO(S) E DEMAIS INTERESSADO(S):	PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO, NEUSA FERREIRA SOTERIO DOS SANTOS, CREDICARD S/A.

O MM. Juiz de Direito que este subscreve, **FAZ SABER** que foi designado Leilão na forma da lei, Art. 879, CPC e (Resolução 236/16-CNJ), que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial - Hugo Leonardo A. Cunha, JUCESP nº 870 através do site www.cunhaleiloeiro.com.br, que levará a Leilão o bem abaixo descrito:

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

Lote Único – Matrícula no 35.584 do 2o CRI do Rio de Janeiro - Grupo 01 do apartamento 1.101 do edifício situado na Rua dos Andradas; no 96, e sua correspondente fração ideal de 3/153 do domínio útil do terreno foreiro ao Município do Rio de Janeiro, medindo 28,05m de largura para a Rua dos Andradas; 12,08m pelo lado direito por onde da frente para a

Avenida Marechal Floriano; 11,90m pelo. lado esquerdo onde da frente para a Rua Teófilo, Otoni e 30,95m nos fundos, por onde confronta com os imóveis no 47, da Avenida marechal Floriano e no 174 da Rua Teófilo Otoni, além dos cantos chanfrados na frente, na concordância dos alinhamentos da Rua dos Andradas e Teófilo Otoni mede 2,00m, e o canto chanfrado na frente na concordância dos alinhamentos da Rua dos Andradas e Avenida Marechal Floriano mede 2,02m. **Contribuinte não localizado. Obs.** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante.

ÔNUS:

R.4 - Hipoteca em favor de Credicard/SP; **R.5 -** Penhora referente à execução fiscal no 2001.120.031314-9, em trâmite perante a 4a Vara da Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ; **R.6 -** Penhora referente ao processo no 99.001.136289-4 em trâmite perante a 16a Vara Cível da Comarca da Capital/RJ; **R.7 -** Penhora referente à Execução Fiscal no 2004.120.056279-0 em trâmite perante a 12a Vara da Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ; **R.8 -** Penhora referente ao processo no 1999.001.002794-5 em trâmite perante a 1a Vara Cível da Comarca da Capital/RJ; **R.10 -** Penhora exequenda.

DÉBITOS IPTU/CONTR.MELHOR./T.R.S.:

Conforme pesquisa realizada em 08 de agosto de 2026, não foram localizados débitos de IPTU, fica ressalvado o direito da Prefeitura Municipal de Guarulhos, de cobrar qualquer débito que vier a ser apurado.

DEPOSITÁRIO(S):

Davinson Sant'Anna (Executado).

INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO:

Unidade comercial com área edificada de 117 metros quadrados conforme IPTU, de frente, composta por quatro cômodos internos, além de corredor de circulação e lavabo, sendo o piso de todas as divisões internas (salvo o lavabo) de carpete e as paredes de alvenaria branca, tudo em estado regular. O lavabo conta com piso frio e paredes também de alvenaria em cor branca, também em estado regular, além de pia de louça na cor verde e dois sanitários.

DA AVALIAÇÃO:

R$ 307.000,00 (05/2021).

VALOR ATUALIZADO:

R$ 407.652,69 (10/2026), que será devidamente atualizado à época da alienação pelos índices de correção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DATA DOS LEILÕES:

1° Leilão: Início no dia **12/01/2027 às 15:00hs** e se encerrará dia **15/01/2027 às 15:00hs**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2ª Leilão.

2° Leilão: Início no dia **15/01/2027 às 15:01hs** e se encerrará no dia **10/02/2027 às 15:00hs**, onde serão aceitos lances de valor igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (2° leilão).

CONDIÇÕES DE VENDA:

A venda será efetuada em caráter *"ad corpus"* e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo incumbência do interessado verificar a condição do bem previamente a sua participação no Leilão. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (imissão na posse, carta de arrematação, registro, busca e apreensão, providências relativas baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas, alienações, gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns), nos termos dos Art. 901, "caput", §§ 1° e 2° e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DOS DÉBITOS E CONCURSO DE CREDORES:

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, mediante providência do interessado. Nos termos da EC n° 132/2023 e da LC n° 214/2025, a arrematação em leilão judicial é operação sujeita ao IBS e à CBS, sendo o arrematante o contribuinte, sendo o fato gerador o momento da arrematação. Cabe exclusivamente ao arrematante apurar e recolher tais tributos, diretamente aos órgãos competentes, na forma e no prazo da legislação e da regulamentação vigentes na data da arrematação, os quais não estão incluídos no valor do lance, na comissão do leiloeiro. O arrematante deverá apresentar o comprovante de recolhimento ao leiloeiro em até 02 dias úteis, sob pena de comunicação ao MM. Juízo. Tratando-se de imóvel, a base de cálculo é o preço da arrematação, deduzido o redutor de ajuste vinculado ao imóvel, se houver. Compete ao interessado verificar, antes do lance, o enquadramento tributário da operação e seu regime fiscal, inclusive quanto a créditos;

o leiloeiro não responde por dados fiscais não disponibilizados nos autos ou pelos órgãos competentes. Os tributos incidentes sobre a própria arrematação não se confundem com os débitos anteriores do bem (IPTU, taxas e demais tributos), sub-rogados no preço nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. Aplicam-se as normas vigentes na data da arrematação; alterações supervenientes não autorizam a desistência do lance. Havendo pluralidade de credores, nos termos do art. 908 do CPC, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, observada a ordem de preferência e existência de saldo, a serem apreciados pelo MM. Juízo da causa. **Nos termos do art. 1.499 do Código Civil, a arrematação extingue eventual hipoteca existente sobre o imóvel.**

Observação: cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes quaisquer débitos, ônus ou restrições incidentes.



QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:

Tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. (Art. 843, CPC), sendo-lhe resguardada sua respectiva quota-parte, com preferência na arrematação, em igualdade de condições.



PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO:

O arrematante deverá pagar o valor do lance à vista, mais 5% de comissão ao Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação. Os pagamentos deverão ser efetivados em até 24hs (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de Guia de Depósito em favor do juízo (arrematação) e de depósito da comissão na c/c nº 06471-7, Ag. 3004, Banco Itaú, diretamente ao Leiloeiro (Art. 884 § Único, CPC) ou nos

termos do Art. 895, CPC caso não haja lance para pagamento à vista, sujeitas à apreciação pelo MM. Juízo da causa.

DOS LANCES PARCELADOS:

O interessado em participar do leilão deverá estar previamente cadastrado e habilitado no site do Leiloeiro, cumprindo rigorosamente todas as exigências para registro na plataforma eletrônica, conforme as instruções disponíveis no portal. Os lances parcelados poderão ser ofertados exclusivamente na plataforma eletrônica do leiloeiro, juntamente com os lances à vista, durante o certame e até o encerramento do leilão. Somente serão aceitos os lances registrados no ambiente eletrônico, sendo vedado o envio de propostas por e-mail, formulário ou outros meios.

Os lances parcelados, nos termos legais, deverão conter o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor total ofertado, à vista, a ser quitado no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do certame. O saldo remanescente deverá ser quitado em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, devidamente corrigidas monetariamente conforme índice previsto neste edital ou conforme determinação judicial. O próprio bem será oferecido como garantia para o pagamento do saldo devedor, observando-se o disposto no §1° do artigo 895 do Código de Processo Civil, sendo necessária a constituição de caução idônea no caso de bens móveis e hipoteca em relação a bens imóveis.

O lance à vista terá preferência sobre os lances parcelados, mesmo quando ofertados por valores iguais, prevalecendo sempre a modalidade de pagamento à vista, conforme disposto no §7° do artigo 895 do Código de Processo Civil. Além disso, caso haja registro de um lance à vista, não serão aceitos lances parcelados posteriores. Na eventual ausência de lances à vista, o maior lance parcelado será considerado vencedor, desde

que atenda rigorosamente às condições previstas neste edital e esteja devidamente homologado pelo(a) MM. Juiz(a) responsável pelo processo.

O não pagamento de qualquer obrigação decorrente de arrematação parcelada implicará na aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do §4° do artigo 895 do Código de Processo Civil. O inadimplemento poderá também ensejar a resolução da arrematação, com a devolução do bem à praça para nova alienação pública, ou a execução judicial do saldo devedor diretamente nos autos do processo. Os valores eventualmente pagos pelo arrematante, incluindo a comissão devida ao leiloeiro, não serão devolvidos em caso de descumprimento, além de acarretar a penalidade de impedimento de participação em futuros leilões judiciais, por decisão do(a) MM. Juiz(a).

Todos os lances registrados na plataforma eletrônica, sejam à vista ou parcelados, ficarão disponíveis em tempo real, garantindo total transparência e ampla publicidade do certame aos interessados, assegurando a confiança, a segurança jurídica e o respeito aos princípios da competitividade. O arrematante vencedor será integralmente responsável pela emissão e comprovação dos pagamentos perante o juízo e deverá cumprir todas as regras definidas neste edital, sob pena de aplicação das penalidades previstas.



DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3°-Resolução 236/CNJ).



DO INADIMPLEMENTO:

Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente em qualquer momento, será aplicada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação em favor do Leiloeiro, sem prejuízo da aplicação de multa adicional em favor do Exequente, a ser arbitrada pelo MM. Juízo competente, além de outras sanções cabíveis. O arrematante declara estar ciente das características físicas, estruturais e jurídicas do bem, e das informações constantes neste edital e no processo judicial, assumindo integral responsabilidade por sua proposta e pelo cumprimento das obrigações decorrentes do presente ato. O Leiloeiro ou juízo poderá emitir título executivo extrajudicial/judicial para a cobrança dos valores devidos, promovendo seu protesto em caso de não pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32 e da inclusão do arrematante em cadastros de proteção ao crédito, conforme autorização judicial. A oferta de lance ou proposta caracteriza a aceitação expressa e irrevogável de todas as condições do edital, vinculando o arrematante ao presente negócio jurídico e sujeito às penalidades legais em caso de descumprimento.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.cunhaleiloeiro.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO:

Os interessados deverão se cadastrar no site www.cunhaleiloeiro.com.br, e encaminhar a documentação necessária (artigo 14 - Resolução 236/16-CNJ- (a)P.F.: RG, CPF, CNH ou RNE, comprovante de casamento e comprovante de endereço atualizados; (b)P.J.: CNPJ, Contrato Social atualizado, CPF dos Sócios, comprovante de Endereço atualizado. Obs.: Poderão ser

solicitados documentos adicionais, caso necessário) e solicitar a habilitação para participação no Leilão em até 01 (um) dia útil antes da finalização do leilão.

INTIMAÇÃO:

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã (o), subscrevi.

_____

ISABELA CANESIN DOURADO FIGUEIREDO COSTA
JUÍZA DE DIREITO