

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1<sup>ª</sup> e 2<sup>ª</sup> Praças** - de bem imóvel e para intimação do Executado: **SPE BAND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS** e **demais interessados**, a cerca das praças eletrônicas designadas, expedida nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, Processo nº **0025459-63.2021.8.26.0100** em trâmite perante a **42<sup>ª</sup> VARA CÍVEL DA FORO DA COMARCA CENTRAL - SP**, proposta pelo Exequente: **FSHELDON ADMINISTRAÇÃO DE BENS E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

O Dr. **RENATO DE ABREU PERINE**, MM. Juiz de Direito da 42<sup>ª</sup> Vara Cível Do Foro Central -SP, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da ROSSI LEILÕES ([www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br)), nas condições seguintes:

### **1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

**Loja 1029** - do prédio em construção situando na Estrada dos Bandeirantes nº 8591, na freguesia de Jacarepaguá, com a correspondente fração de 0,01295 di respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 48154 que mede em sua totalidade 46,05m. De frente em curva subordinada a um raio externo de 509,03m, mais 46,54m mais 15,00m mais 46,54m, confrontando nestes 3 ultimos segmentos com lote 4 do PAL 45817 de propriedade de Giuliete Coutinho ou sucessores, retornando ao alinhamento da Estrada dos Bandeirantes, por onde mede 140,17m em curva subordinada a um raio interno de 55,47m, em concordância com o alinhamento da Rua Pedro Calmon com a Rua Abrão Jabour, por onde mede 68,63m, 147,02m a direita em 2 seguimentos de: 81,13m mais 65,89m, confrontando com o lote 1 do PAL 47738 onde figura o prédio nº 8505 da Estrada dos Bandeirantes .

**Inscrição Fiscal: 3000270-3 e 3004515-7 (MP) CL 02433-1.**

**Matricula 393891 – 9º CRI- CAPITAL RJ.**

**Averbações/ Ônus:** Consta na referida Matrícula, **AV.01 ( 07/08/2013)** – foi instituido o **CONDOMÍNIO EDILÍCIO** do empreendimento.; **AV.03 ( 03/08/2012) Hipoteca em 1<sup>º</sup> grau** em favor do Banco Máxima SA., das unidades 1001 até 1032 com dependeica de salas 201 até 332. **AV.4 ( 07/02/2013) – Habite-se; AV.05 ( 18/03/2014) Convenção de Condomínio;** **AV.06** Retificação de convenção de condomínio averbação do CPF de ALBERTO DE AZEVEDO SANS e MARCELO DE AZEVEDO SANS que não constou no Formal de Partilha - registro n. 03/2.237.; **R.8 –(16/08/2022) PENHORA** do processo **0025459-63.2021.8.26..** valor R\$ 854.047,56. **AV.10 – RETIFICAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO;** **Av.11 CANCELAMENTO DA PENHORA R.8;** **R12 (25/5/2013) COMPRA E VENDA-** Venda do imóvel em favor de **POSTO GABRIELA DE COMUSTÍVEL DE CAIXAS LTDA.**

**Débitos de IPTU:** conforme petição de fls.275-276 – existem dívidas junto a Prefeitura do Rio de Janeiro, a qual até abril de 2024 encontrava-se no montante de **R\$ 10.786,56**. A **prefeitura será notificada para que apresente nos autos a planilha com o valor atualizado.**

**OBSERVAÇÃO 1:** Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-partes do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

**OBSERVAÇÃO 2:** Nos termos do artigo 843§ 1º, do CPC, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado o direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de oferta, o cônjuge, o companheiro, o descendente, na ordem (artigo 876 §6º CPC).

**VISITAÇÃO:** com agendamento.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM:** R\$ 825.666,66 (outubro de 2025- fls. 373 do processo)

– **Valor este que atualizado até dezembro de 2025 é de R\$ 828.807,17.** Conforme determinação do Juízo, o valor de avaliação do bem é atualizado pelo TJSP até a data da elaboração do edital.

**3 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça** começa em 02/03/2026 às 11h00min, e termina em 05/03/2026 às 11h00min; **2ª Praça** começa em 05/03/2026 às 11h01min, e termina em 26/03/2026 às 12h00min.

**4 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao **valor da avaliação (1ª Praça)**, ou

aquele que der lance de valor igual ou superior a **60% do valor da avaliação (2ª Praça)**, não sendo admitido lance vil, nos termos do artigo 891§ único do CPC.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões – [www.rossileilos.com.br](http://www.rossileilos.com.br) regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP.

Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial UGO ROSSI FILHO, inscrito na JUCESP sob o n.º 394, que levará a público o pregão de venda e arrematação de **LOJA – 1029 - Matrícula 393891 – 9º CRI- CAPITAL RJ.**

**RECURSOS:** não consta dos autos haver recursos pendentes de julgamento.

**5 - DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Conforme artigo 887 § 2º do CPC, o edital será publicado eletronicamente no site do gestor, qual seja, [www.rossileilos.com.br](http://www.rossileilos.com.br), podendo constar fotos e descrição detalhada dos imóveis a serem arrematados, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no artigo 887 § 3º do CPC.

**6 - DO CADASTRAMENTO:** O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio acima citado.

Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances;

**7 – DO PAGAMENTO DO LANCE :** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no site:

<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, **no prazo de até 24 horas da realização da praça**.

Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

Não comprovado o pagamento, seja no pagamento à vista ou na proposta de parcelamento, ou na desistência da arrematação, sem justa causa, o Leiloeiro comunicará o Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que ejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no artigo 897 do CPC; nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77 do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos.

**8 - DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE:** Se o exequente desejar arrematar os bens poderá fazê-lo por conta e em razão de seu crédito nos termos do artigo 892 do CPC. O exequente não estará obrigado a exibir o preço, mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça às custas do exequente.

**Neste caso a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) que deverá ser paga à vista em 24 horas diretamente ao leiloeiro**

**9 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta do Leiloeiro Oficial: **Ugo Rossi Filho CPF 073.597.398-96, Banco Itaú, Agência 3004, C/C 00089-3** (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**10- DO PARCELAMENTO** - Nos termos do artigo 895 do CPC, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, até o inicio do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação. Até o inicio do segundo leilão, poderá ser apresentada proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

As propostas devem obrigatoriamente ser encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ.

As propostas deverão ser registradas no sistema antes do inicio da respectiva fase do certame, dando-se publicidade aos demais interessados, sob pena de não serem consideradas como apresentadas.

Propostas apresentadas intempestivamente, com inobservância dos requisitos legais não serão consideradas pelo leiloeiro.

Na proposta de aquisição do bem, deverá conter, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado parcelado **em até 30 meses**, garantido pela hipoteca do próprio bem.

Deverá constar na proposta a indicação do prazo de pagamento, modalidade, indexador de correção monetária.

Irá prevalecer a proposta de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento (10%) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

Em caso de resolução da arrematação perderá o arrematante o valor dado a título de sinal em favor do exequente no termos do artigo 39 da lei 21.981/1932 e **será por ele devida a comissão do leiloeiro**.

**A apresentação das propostas de parcelamento não suspende o leilão.**

Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor e menor prestações.

Se iguais condições, o leiloeiro apresentará em juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar que será certificada pelo Leiloeiro.

Independente do parcelamento do lance, a comissão do leiloeiro público será paga à vista.

Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o final de seu crédito, o eos subsequentes, ao executado.

#### **11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL -**

Em caso das partes celebrarem o ocorra um acordo a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito de preferência de comissão, ainda que tenham sido realizados lances por licitantes.

**12- DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Nos termos do § Único do Artigo 130 do CNT, os débitos tributários de caráter *propter rem* que incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação. O bem será alienado em caráter “Ad corpus”, no estado de conservação em que se encontra. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição. Fica a cargo do interessado a

verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. **Fica a cargo do interessado a apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem.** Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). **Os valores de avaliação e débitos, inclusive condominiais, se existirem, serão atualizados até a data da efetiva praça.**

Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**13 - COMPOSIÇÃO / DEPÓSITO:** Se as partes ou qualquer interessado, após a publicação do edital, a qualquer momento comporem-se ou ainda, depositar o valor do débito total ou parcialmente, adquirir os direitos etc., **antes da data da praça, em seu curso ou após o certame**, será devida por quem causou o acordo ou depósito, o **ressarcimento de todas despesas incorridas com o leilão ao Leiloeiro fixando-se o valor mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) e no máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**. Ocorrendo o acordo ou remição após o término do leilão, aplicar-se-á termos do § 3º do artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

**14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Avenida Fagundes Filho, 191, Ed. Houston 4º andar, São Paulo - SP, ou ainda, pelo telefone (11) 5594-7785 e e-mail: [ugo@rossileilos.com.br](mailto:ugo@rossileilos.com.br)  
Para participar acesse [www.rossileilos.com.br](http://www.rossileilos.com.br)

Fica o Executado **SPE BAND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, a Prefeitura do Rio de Janeiro, ao Condomínio do empreendimento, POSTO GABRIELA DE COMBUSTÍVEIS DE CAXIAS LTDA** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal/ postal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei e atenderá ao disposto no inciso I, do artigo 889 da Lei 13.105/2015 (NCPC).

São Paulo, 05 de dezembro de 2025.

Eu, , Escrevente Digitei,

Eu, , Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.  
p

---

**Dr. RENATO DE ABREU PERINE**  
**Juiz de direito**