

38ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

O **Dr. Guilherme Rocha Oliva**, MM. Juiz de Direito da 38ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1014860-53.2018.8.26.0100 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: BETACRUX SECURITIZADORA LTDA., CNPJ: 46.744.077/0001-77, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **KARAPITO DA BEIRA COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA.**, CNPJ: 06.267.972/0001-23, na pessoa do seu representante legal;
- **MIGUEL ALEXANDRE DA COSTA BATISTA**, CPF: 044.635.657-31;
- **MARCIO PINTO BAPTISTA**, CPF: 047.648.257-75;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO/RJ;**
- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BIG OFFICE**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **ALESSANDRA PEREIRA LOPES BAPTISTA**, CPF: 056.392.257-50 (cônjuge);
- **GISELE PEREIRA LEITE BATISTA**, CPF: 091.858.567-89 (cônjuge);
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA PAVUNA DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos nº 0015916-28.2017.8.19.0211;
- **2ª VARA CÍVEL DE SÃO PAULO/SP**, autos nº 1107338-17.2017.8.26.0000;
- **2ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos nº 0100226-28.2018.5.01.0002; 0100238-42.2018.5.01.0002;
- **7ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos nº 0100141-91.2018.5.01.0018;
- **8ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos nº 0100438-31.2018.5.01.0008;
- **10ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos nº 0100485-96.2018.5.01.0010;
- **12ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos nº 0101396-39.2017.5.01.0012; 0102035-57.2017.5.01.0012;

- **14ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos nº 0101601-62.2017.5.01.0014;
- **18ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos nº 0100239-76.2018.5.01.0018;
- **21ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos nº 0100792-80.2019.5.01.0021;
- **32ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos nº 0101980-46.2017.5.01.0032;
- **38ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos nº 0101422-56.2017.5.01.0038;
- **43ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos nº 0100293-64.2018.5.01.0043;
- **55ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos nº 0101289-60.2017.5.01.0055; 0101408-21.2017.5.01.0055;
- **56ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos nº 0101501-78.2017.5.01.0056;
- **66ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos nº 0101978-71.2017.5.01.0066;
- **73ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos nº 0100142-08.2018.5.01.0073;
- **81ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos nº 0101688-11.2017.5.01.0081;
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**

1º Leilão

Início em **16/01/2026**, às **11:30hs**, e término em **20/01/2026**, às **11:30hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 513.048,26; LOTE 2 - R\$ 513.048,26, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **20/01/2026** às **11:31hs**, e término em **10/02/2026** às **11:30hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 410.438,60; LOTE 2 - R\$ 410.438,60, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação apenas na fração ideal do executado, preservando a cota-parte do cônjuge alheio à execução, nos termos do art. 843, do CPC conforme r. decisão de fls. 797 dos autos.

Descrição do Bem

LOTE 1 - SALA 207 DO PRÉDIO SITUADO NA AVENIDA DAS AMÉRICAS N° 17701, NA FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, COM DIREITO A 2 VAGAS COBERTAS SITUADAS NO SUBSOLO, INDISTINTAMENTE, E CORRESPONDENTE FRAÇÃO DE 0,01250 DO RESPECTIVO TERRENO DESIGNADO POR LOTE 1 DO PAL 47662 que mede em sua totalidade 46,00m de frente para a Avenida das Américas, mais 23,56m em curva subordinada a um raio interno de 15,00m, concordando com o alinhamento da Avenida Guiomar de Novaes, por onde mede 28,00m; 15,00m de fundo onde faz testada para Rua Ministro Aliomar Baleeiro; 86,00m à direita; 89,00m à esquerda em dois segmentos de: 46,00m, mais 43,00m; confrontando a direita com o lote 7 da Avenida das Américas e lote 26 pela Rua Ministro Aliomar Baleeiro, a esquerda com o lote 2 da Avenida Guiomar de Novaes e lote 28 da Rua Ministro Aliomar Baleeiro, todos da quadra 17 do PAL 22898 de propriedade da Cia. Litorânea de Imóveis ou sucessores.

Matrícula: 364.929 do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 504/506 dos autos, bem como no **R.06** da matrícula. Consta, na **AV.07, ARROLAMENTO** promovido pela Delegacia da Receita Federal, em 16/09/2020, tendo como sujeito passivo Miguel Alexandre da Costa Batista. Consta, na **AV.9, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0101422-56.2017.5.01.0038, da 38ª Vara

do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **R.11, PENHORA** derivada dos autos n. 0101688-11.2017.5.01.0081, da 81ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **R.12, PENHORA** derivada dos autos n. 0015916-28.2017.8.19.0211, da 2ª Vara Cível do Foro Regional da Pavuna da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **R.14, PENHORA** derivada dos autos n. 1107338-17.2017.8.26.0000, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de /SP. Consta, na **Av.16, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0101978-71.2017.5.01.0066, da 66ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.17, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0100141-91.2018.5.01.0018, da 18ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.18, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0101289-60.2017.5.01.0055, da 55ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.20, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0100239-76.2018.5.01.0018, da 18ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.21, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0101601-62.2017.5.01.0014, da 14ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.22, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0100792-80.2019.5.01.0021, da 21ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.23, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0101396-39.2017.5.01.0012, da 12ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.24, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0101408-21.2017.5.01.0055, da 55ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.25, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0100226-28.2018.5.01.0002, da 2ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.27, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0101980-46.2017.5.01.0032, da 32ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.30, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0100792-80.2019.5.01.0021, da 21ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.31, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0100293-64.2018.5.01.0043, da 43ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.32, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 010150-78.2017.5.01.0056, da 56ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.33, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0100485-96.2018.5.01.0010, da 10ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.24, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 010150-78.2017.5.01.0056, da 56ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.25, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0100226-28.2018.5.01.0002, da 2ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.27, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0101980-46.2017.5.01.0032, da 32ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.30, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0100792-80.2019.5.01.0021, da 21ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.31, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0100293-64.2018.5.01.0043, da 43ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.32, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0101501-78.2017.5.01.0056, da 56ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.33, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0100485-96.2018.5.01.0010, da 10ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.34, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0101501-78.2017.5.01.0056, da 56ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta,

na **AV.35, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0102035-57.2017.5.01.0012, da 12ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.36, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0100438-31.2018.5.01.0008, da 8ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.37, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0100238-42.2018.5.01.0002, da 2ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.38, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0100142-08.2018.5.01.0073, da 73ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. **Débitos Condominiais:** a apurar.

CONTRIBUINTE nº: 3.243.954-9 (fl. 1572); Em pesquisa realizada em 08/12/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 114,54. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

Avaliação: R\$ 450.000,00, em dezembro de 2022.

LOTE 2 - SALA 214 DO PRÉDIO SITUADO NA AVENIDA DAS AMÉRICAS Nº 17701, NA FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, COM DIREITO A 2 VAGAS COBERTAS SITUADAS NO SUBSOLO, INDISTINTAMENTE, E CORRESPONDENTE FRAÇÃO DE 0,01250 DO RESPECTIVO TERRENO designado por lote 1 do PAL 47662 que mede em sua totalidade 46,00m de frente para a Avenida das Américas, mais 23,56m em curva subordinada a um raio interno de 15,00m, concordando com o alinhamento da Avenida Guiomar de Novaes, por onde mede 28,00m; 15,00m de fundo onde faz testada para Rua Ministro Aliomar Baleeiro; 86,00m à direita; 89,00m à esquerda em dois segmentos de: 46,00m, mais 43,00m; confrontando a direita com o lote 7 da Avenida das Américas e lote 26 pela Rua Ministro Aliomar Baleeiro, a esquerda com o lote 2 da Avenida Guiomar de Novaes e lote 28 da Rua Ministro Aliomar Baleeiro, todos da quadra 17 do PAL 22898 de propriedade da Cia. Litorânea de Imóveis ou sucessores.

Matrícula: 364.936 do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 504/506 dos autos, bem como no **R.06** da matrícula. Consta, na **AV.8, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0101422-56.2017.5.01.0038, da 38ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **R.10, PENHORA** derivada dos autos n. 0015916-28.2017.8.19.0211, da 2ª Vara Cível do Foro Regional da Pavuna da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **R.12, PENHORA** derivada dos autos n. 1107338-17.2017.8.26.0000, da 2ª Vara Cível de São Paulo/SP. Consta, na **AV.14, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0101978-71.2017.5.01.0066, da 66ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.15, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0100141-91.2018.5.01.0018, da 7ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.16, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0101289-60.2017.5.01.0055, da 55ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.18, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos

n. 0100239-76.2018.5.01.0018, da 18ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.19, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0101601-62.2017.5.01.0014, da 14ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.20, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0100792-80.2019.5.01.0021, da 21ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.21, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0101396-39.2017.5.01.0012, da 12ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.22, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0101408-21.2017.5.01.0055, da 55ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.23, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0100226-28.2018.5.01.0002, da 2ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.25, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0101980-46.2017.5.01.0032, da 32ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.28, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0100792-80.2019.5.01.0021, da 21ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.29, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0100293-64.2018.5.01.0043, da 43ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.30, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0101501-78.2017.5.01.0056, da 56ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.31, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0100485-96.2018.5.01.0010, da 10ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.32, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0101501-78.2017.5.01.0056, da 56ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.33, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0102035-57.2017.5.01.0012, da 12ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.34, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0100438-21.2018.5.01.0008, da 8ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.35, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0100238-42.2018.5.01.0002, da 2ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.36, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0100142-08.2018.5.01.0073, da 73ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ. **Débitos Condominiais:** a apurar.

CONTRIBUINTE nº: 3.243.961-4 (fl. 1.571); Em pesquisa realizada em 08/12/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 114,54. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

Avaliação: R\$ 450.000,00, em dezembro de 2022.

Débito da ação: R\$ 1.558.705,01, em junho de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.



Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 08 de dezembro de 2025.

Dr. Guilherme Rocha Oliva,

Juiz de Direito