

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL DE 1º E 2º PRAÇA
Processo nº 1017305-10.2019.8.26.0100

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens descritos abaixo, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação das executadas: **ENABLER INVESTIMENTOS DO BRASIL LTDA (CNPJ: 22.638.133/0001-20)** e **PADUA NEGOCIOS IMOBILIARIOS SPE LTDA (CNPJ: 23.229.426/0001-17)**, ambas na pessoa do seu administrador representante: **LUIZ GUSTAVO LAURINO (CPF N° 001.018.487-22)**; do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COLINAS DO RETIRO (CNPJ: 02.105.207/0001-56)**; do **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO/RJ (CNPJ: 42.498.733\0001-48)**; da terceira interessada: **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA (CNPJ N° 04.527.335/0001-13)**; bem como aos demais eventuais interessados.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

O MM. Juiz de Direito Dr. Fernando José Cúnico, da 40ª Vara Cível – Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**, ajuizada por **WOLF VEL KOS TRAMBUCH (CPF/MF N° 298.783.227-3)** em face de **ENABLER INVESTIMENTOS DO BRASIL LTDA (CNPJ/MF: 22.638.133/0001-20)** e **PADUA NEGOCIOS IMOBILIARIOS SPE LTDA (CNPJ/MF: 23.229.426/0001-17)**, nos autos do **Processo nº 1017305-10.2019.8.26.0100**, e foi designada a venda dos bens abaixo descritos, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS IMÓVEIS E DOS ÔNUS**LOTE 01:**

LOCALIZAÇÃO: Estrada do Taquaral, 100, Apt. 105, Bloco 07, Condomínio Colinas do Retiro, Bangu, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 21842-550.

Matrícula Imobiliária	Inscrição Imobiliária
53.621 do 12º C.R.I. do Rio de Janeiro/RJ	2.996.279-2

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento 105 com 46m² de área privativa, localizado no bloco 07 do edifício na Estrada do Taquaral nº100, Bangu, na Freguesia de Campo Grande, que corresponde a fração ideal de 0,0010399 do terreno designado por lote 01, da quadra 01, do PAL 43.937 (modificativo do PAL 42.793), com área de 30.082,55m². O empreendimento possui 156 vagas de estacionamento de veículos localizadas nas áreas livres, vinculadas ao condomínio.

ÔNUS DA MATRÍCULA

Registro	Data	Ato	Processo	Credor
R. 07	09/06/23	Penhora Exequenda	1017305-10.2019.8.26.0100	WOLF VEL KOS TRAMBUCH



OBS. 01: O apartamento está localizado no primeiro andar, com dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem.

OBS. 02: A área de lazer do condomínio conta com churrasqueira, playground e quadra poliesportiva. Na área de segurança conta com câmeras 24h, guarita, portão eletrônico com senha e tag.

OBS. 03: O imóvel está a apenas 10 minutos andando da Avenida Brasil, com ônibus na porta e a poucos minutos da estação de Bangu, facilitando o acesso a diversas regiões da cidade. Além disso, o local oferece farto comércio na saída do condomínio. Nos arredores do condomínio há diversos pontos de interesse com destaque para Escola Municipal Raul Francisco Ryff, Jardim Escola Abelhinha, Hospital Maternidade Oswaldo Nazareth, Farmácia Pinho's de Camará Ltda.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 66.500,00 (Mar/2025 – Avaliações às Fls. 1249/1250, 1259/1260 e 1265 – Homologação às Fls. 1384).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 69.532,28 (Abr/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos tributários pendentes até a confecção deste edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

LOTE 02:

LOCALIZAÇÃO: Estrada do Taquaral, 100, Apt. 108, Bloco 07, Condomínio Colinas do Retiro, Bangu, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 21842-550.

Matrícula Imobiliária	Inscrição Imobiliária
18.800 do 12º C.R.I. do Rio de Janeiro/RJ	2.996.282-6

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento 108 com 49m² de área privativa, localizado no bloco 07 do edifício na Estrada do Taquaral nº100, Bangu, na Freguesia de Campo Grande, que corresponde a fração ideal de 0,0010399 do respectivo terreno designado por lote 01, da quadra 01, do PAL 43.937, com área de 30.082,55m². O empreendimento possui 156 vagas de estacionamento de veículos localizadas nas áreas livres, vinculadas ao condomínio.

ÔNUS DA MATRÍCULA

Registro	Data	Ato	Processo	Credor
R. 05	09/06/23	Penhora Exequenda	1017305-10.2019.8.26.0100	WOLF VEL KOS TRAMBUCH

OBS. 01: O apartamento está localizado no primeiro andar, com dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem.



OBS. 02: A área de lazer do condomínio conta com churrasqueira, playground e quadra poliesportiva. Na área de segurança conta com câmeras 24h, guarita, portão eletrônico com senha e tag.

OBS. 03: O imóvel está a apenas 10 minutos andando da Avenida Brasil, com ônibus na porta e a poucos minutos da estação de Bangu, facilitando o acesso a diversas regiões da cidade. Além disso, o local oferece farto comércio na saída do condomínio. Nos arredores do condomínio há diversos pontos de interesse com destaque para Escola Municipal Raul Francisco Ryff, Jardim Escola Abelhinha, Hospital Maternidade Oswaldo Nazareth, Farmácia Pinho's de Camará Ltda.

AValiação DO BEM: R\$ 66.500,00 (Mar/2025 – Avaliações às Fls. 1245/1246, 1255/1256 e 1263 – Homologação às Fls. 1384).

AValiação ATUALIZADA: R\$ 69.532,28 (Abr/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos tributários pendentes até a confecção deste edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

LOTE 03:

LOCALIZAÇÃO: Estrada do Taquaral, 100, Apt. 112, Bloco 12, Condomínio Colinas do Retiro, Bangu, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 21842-550.

Matrícula Imobiliária	Inscrição Imobiliária
21.281 do 12º C.R.I. do Rio de Janeiro/RJ	3.031.416-5

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento 112 com 49m² de área privativa, localizado no bloco 12 do edifício na Estrada do Taquaral nº100, Bangu, na Freguesia de Campo Grande, que corresponde a fração ideal de 0,0011254 do terreno designado por lote 01, da quadra 01, do PAL 42.793, com área de 30.130,00m². O empreendimento possui 156 vagas de estacionamento de veículos localizadas nas áreas livres, vinculadas ao condomínio.

ÔNUS DA MATRÍCULA

Registro	Data	Ato	Processo	Credor
R. 05	09/06/23	Penhora Exequenda	1017305- 10.2019.8.26.0100	WOLF VEL KOS TRAMBUCH

OBS. 01: O apartamento está localizado no primeiro andar, com dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem.



OBS. 02: A área de lazer do condomínio conta com churrasqueira, playground e quadra poliesportiva. Na área de segurança conta com câmeras 24h, guarita, portão eletrônico com senha e tag.

OBS. 03: O imóvel está a apenas 10 minutos andando da Avenida Brasil, com ônibus na porta e a poucos minutos da estação de Bangu, facilitando o acesso a diversas regiões da cidade. Além disso, o local oferece farto comércio na saída do condomínio. Nos arredores do condomínio há diversos pontos de interesse com destaque para Escola Municipal Raul Francisco Ryff, Jardim Escola Abelhinha, Hospital Maternidade Oswaldo Nazareth, Farmácia Pinho's de Camará Ltda.

AValiação DO BEM: R\$ 64.433,33 (Mar/2025 – Avaliações às Fls. 1243/1244, 1253/1254 e 1262 – Homologação às Fls. 1384).

AValiação ATUALIZADA: R\$ 67.371,38 (Abr/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos tributários pendentes até a confecção deste edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

LOTE 04:

LOCALIZAÇÃO: Estrada do Taquaral, 100, Apt. 307, Bloco 12, Condomínio Colinas do Retiro, Bangu, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 21842-550.

Matrícula Imobiliária	Inscrição Imobiliária
16.188 do 12º C.R.I. do Rio de Janeiro/RJ	3.031.435-5

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento 307 com 49m² de área privativa, localizado no bloco 12 do edifício na Estrada do Taquaral nº100, Bangu, na Freguesia de Campo Grande, que corresponde a fração ideal de 0,0011254 do terreno designado por lote 01, da quadra 01, do PAL 42.793, com área de 30.130,00m². O empreendimento possui 156 vagas de estacionamento de veículos localizadas nas áreas livres, vinculadas ao condomínio.

ÔNUS DA MATRÍCULA

Registro	Data	Ato	Processo	Credor
R. 05	09/06/23	Penhora Exequenda	1017305-10.2019.8.26.0100	WOLF VEL KOS TRAMBUCH

OBS. 01: O apartamento está localizado no terceiro andar, com dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem.

OBS. 02: A área de lazer do condomínio conta com churrasqueira, playground e quadra poliesportiva. Na área de segurança conta com câmeras 24h, guarita, portão eletrônico com senha e tag.



OBS. 03: O imóvel está a apenas 10 minutos andando da Avenida Brasil, com ônibus na porta e a poucos minutos da estação de Bangu, facilitando o acesso a diversas regiões da cidade. Além disso, o local oferece farto comércio na saída do condomínio. Nos arredores do condomínio há diversos pontos de interesse com destaque para Escola Municipal Raul Francisco Ryff, Jardim Escola Abelhinha, Hospital Maternidade Oswaldo Nazareth, Farmácia Pinho's de Camará Ltda.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 74.733,33 (Mar/2025 – Avaliações às Fls. 1241/1242, 1251/1252 e 1261 – Homologação às Fls. 1384).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 78.141,04 (Abr/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos tributários pendentes até a confecção deste edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

LOTE 05:

LOCALIZAÇÃO: Rua Comandante Eduardo de Almeida Magalhaes, 215, Apt. 108, Bloco 1, Bangu, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 21842-567.

Matrícula Imobiliária	Inscrição Imobiliária
34.616 do 12º C.R.I. do Rio de Janeiro/RJ	2.997.344-3

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento 108 com 45m² de área privativa, localizado no bloco 01 do Edifício da Rua Comandante Eduardo de Almeida Magalhaes, nº215 (antiga Rua Projetada A), Bangu, na Freguesia de Campo Grande, que corresponde à fração ideal de 0,0010399 do terreno designado por lote 01, da quadra 02, do PAL 43.937(modificativo do PAL 42.793), com área de 14.413,10m². O empreendimento possui 96 vagas de estacionamento de veículos, localizadas nas áreas livres, não sendo vinculadas às unidades.

ÔNUS DA MATRÍCULA

Registro	Data	Ato	Processo	Credor
R. 08	25/10/23	Penhora Exequenda	1017305-10.2019.8.26.0100	WOLF VEL KOS TRAMBUCH

OBS. 01: O apartamento dispõe de dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 69.633,33 (Mar/2025 – Avaliações às Fls. 1247/1248, 1257/1258 e 1264 – Homologação às Fls. 1384).



AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 72.808,49 (Abr/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos tributários pendentes até a confecção deste edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

RECURSOS EM ANDAMENTO: Não há recursos até a data de confecção desse edital.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 1.198.465,64 (Nov/2025)

DAS DATAS

1. 1º E 2º LEILÃO/PRAÇA ÚNICA

A 1ª praça terá início em **22 de maio de 2026, às 15 horas, e se encerrará no dia 25 de maio de 2026, às 15 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 25 de maio de 2026, às 15 horas, e se encerrará em 18 de junho de 2026, às 15 horas.**

2. FORMAS DE PAGAMENTO

Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico do Leiloeiro Oficial (www.absolutaleiloes.com.br), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar.

DAS REGRAS DO LEILÃO

3. PRAZO DE PAGAMENTO

O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.ius.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

4. LEILOEIRO

O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RAFAEL CICOLIN**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.290, através do site da **ABSOLUTA LEILÕES** (www.absolutaleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no referido portal, com fundamentação nos artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ.



5. PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO

Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

6. ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO

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 (artigo 892, §1º, CPC).

7. QUOTA-PARTE

Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

8. COMISSÃO DO LEILOEIRO

O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: **RAFAEL CICOLIN**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

9. FRAUDE EM LEILÃO

Não será permitida a desistência da arrematação. Na ausência dos pagamentos referente ao lance e comissão do leiloeiro dentro do prazo estipulado, poderá configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento), do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE

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 as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11. SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS E PLURALIDADE DE CREDITORES

O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário



Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

12. PRORROGAÇÃO DO HORÁRIO

Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor.

13. FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO

A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14. IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM

A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

CONTATO DO LEILOEIRO E PUBLICIDADE DO EDITAL

15. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 491, 1º andar, Cj. 11, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-000, endereço eletrônico contato@absolutaleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 9 4531-5910. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Império Leilões, no seguinte endereço: www.absolutaleiloes.com.br.

16. PUBLICAÇÃO

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 20 de abril de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. FERNANDO JOSÉ CÚNICO
JUIZ DE DIREITO

