

RELATÓRIO JURÍDICO

Apto 91, a Rua Dr. Mello Alves, nº 640, Cerqueira Cesar, São Paulo

Data do Relatório: 27/07/2026 Matrícula Retirada em: 24/07/2026 Processo Analisado: 1.126 folhas

1. DADOS DO IMÓVEL & PROCESSO

Imóvel / Endereço	Apto 91, Rua Dr. Mello Alves, nº 640, Cerqueira Cesar, São Paulo/SP
Área Privativa	212,50 m²
Matrícula / CRI	Matrícula nº 25.116 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Processo de Origem	Nº 0213300-10.2004.5.02.0039 (39ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP)
Partes da Ação	Exequente: Samantha Vieira Pinto Mariano Executados: Expansão Viagens e Turismo Ltda. Sócios Executados: Maria Eliza de Barros Tinoco, Marcos Roberto de Barros Tinoco, Maria Regina Tinoco Wandenkolk, Roberto Evandrus Tinoco.
Natureza da Dívida	Verbas Trabalhistas (Execução no valor de R\$ 35.000,00 em 13/02/2025)
Avaliação do Bem	R\$ 2.700.000,00 (Laudo fls. 847/848)
Situação da Posse	Imóvel ocupado por locatária (conforme fls. 847/848)
Débitos Associados	• Condomínio: R\$ 268.295,73 (atualizado em 24/07/2026 - fls. 1.114/1.116) • IPTU: Não informado no processo • Taxa de Incêndio: Sem informação

2. ANDAMENTO PROCESSUAL DIDÁTICO

Abaixo encontra-se a síntese cronológica dos principais atos processuais analisados nas 1.126 folhas dos autos:

Folhas	Etapas Processual	Descrição / Resumo do Ato
Fls. 388/389	Citação Válida & Audiência	Citação devidamente efetuada nos autos com realização regular da audiência trabalhista.
Fls. 434/443	Sentença de Mérito	Ação Trabalhista julgada PROCEDENTE EM PARTE .
	Desconsideração da PJ	

Folhas	Etapa Processual	Descrição / Resumo do Ato
Fls. 547/548		Decisão deferindo a desconsideração da personalidade jurídica da Expansão Viagens e Turismo Ltda, incluindo os sócios no polo passivo.
Fls. 771/772	Deferimento da Penhora	Decisão judicial determinando a penhora integral do imóvel de Matrícula nº 25.116 via ARISP.
Fls. 802/808	Intimação da Penhora	Certidões de intimação regulares dos executados a respeito da constrição efetuada.
Fls. 847/848	Laudo de Avaliação	Avaliação homologada em R\$ 2.700.000,00. Constatada a presença de locatária no imóvel.
Fls. 1003/1005	Embargos de Terceiro	Ajuizados pelo executado Marcos Roberto de Barros Tinoco, julgados EXTINTOS SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO (Art. 485, VI do CPC). Transitado em julgado.
Fls. 1016/1022	Intimação do Edital	Intimação válida dos executados acerca do edital de leilão judicial da propriedade integral.
Fls. 1114/1116	Demons. de Débito Condominial	Juntada da certidão de débito condominial no valor atualizado de R\$ 268.295,73 (em 24/07/2026).

3. GRAVAMES NA MATRÍCULA Nº 25.116

Relação de ônus e restrições inscritas perante o 13º Cartório de Registro de Imóveis de SP:

Averbação/ Reg.	Natureza	Data	Processo / Origem / Credor
R.11-25116	Hipoteca	25/08/2003	Credora: VARIG S/A (Confissão de dívida de 2003)
R.12-25116	Penhora	08/11/2006	Proc. 3087/1996 - 19ª Vara do Trabalho de São Paulo
AV.13-25116	Penhora	28/01/2010	Proc. 583.00.2004.025629-8 - 2ª Vara Cível Central / SP
AV.14-25116	Penhora	27/03/2015	Proc. Ordem nº 1990/97 - 60ª Vara do Trabalho de São Paulo
AV.15-25116	Indisponibilidade	25/09/2015	Proc. 00437601420074036182 - 9ª Vara de Exec. Fiscais / SP
AV.16-25116	Penhora	20/06/2017	Proc. 574/2006 - 69ª Vara do Trabalho de São Paulo
AV.17-25116	Penhora (50%)	07/03/2019	Proc. 0102900-12.2004.5.02.0076 - 76ª Vara do Trabalho / SP
AV.18-25116	Penhora (CANCELADA)	13/09/2019	Cancelada formalmente pela AV.23 em 19/11/2020.
AV.19-25116	Penhora/Indisponib.	04/10/2019	Proc. 00416191720104036182 - 4ª Vara de Exec. Fiscais Federais/SP

Averbação/ Reg.	Natureza	Data	Processo / Origem / Credor
AV.20-25116	Penhora	14/10/2019	Proc. Ordem 601/2001 - 34ª Vara do Trabalho de São Paulo
AV.21-25116	Indisponibilidade	18/02/2020	Proc. 01038007020035030021 - 21ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG
AV.22-25116	Penhora	12/08/2020	Proc. 1103598-17.2018.8.26.0100 - 45º Cível Foro João Mendes / SP
AV.24-25116	Indisponibilidade	17/03/2021	Proc. 02472001020015020032 - GAEPP / TRT-2
AV.25-25116	Indisponibilidade	12/07/2021	Proc. 00616006520045020013 - GAEPP / TRT-2
AV.26-25116	Penhora	04/02/2022	Proc. 00095007920045020031 - 31ª Vara do Trabalho de São Paulo
AV.27-25116	Indisponibilidade	17/10/2023	Proc. 02133001020045020039 (Ação Principal) - GAEPP / TRT-2
AV.28-25116	Indisponibilidade	12/12/2023	Proc. 10013038220195020067 - GAEPP / TRT-2
AV.29-25116	Penhora	18/11/2024	Proc. 1005601-34.2023.8.26.0011 - 3º Cível Foro Pinheiros / SP
AV.30-25116	Indisponibilidade	05/02/2025	Proc. 01245005220045020056 - GAEPP / TRT-2
AV.31-25116	Penhora Exequenda	25/02/2025	Proc. 0213300-10.2004.5.02.0039 - 39ª Vara do Trabalho de São Paulo
AV.32-25116	Indisponibilidade	13/07/2026	Proc. 0063500-86.2004.5.02.0012 - GAEPP / TRT-2
AV.33-25116	Indisponibilidade	13/07/2026	Proc. 0142500-57.2004.5.02.0038 - GAEPP / TRT-2
AV.34-25116	Indisponibilidade	13/07/2026	Proc. 0011191-61.2019.5.15.0025 - VT de Botucatu / TRT-15

4. CONSIDERAÇÕES JURÍDICAS & JURISPRUDÊNCIA

1. Proteção Editalícia contra Débitos (Propter Rem e Tributários):

O edital de leilão prevê expressamente no item 5 (com base no art. 122 da Consolidação dos Provimentos da CGJT) que o adquirente estará **isento** dos débitos tributários e dos débitos não tributários de natureza *propter rem* (como o condomínio de R\$ 268.295,73), os quais se subrogarão no preço da aquisição.

A. Quanto às Penhoras e Indisponibilidades Registradas

O Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região (TRT-2) possui o consolidado entendimento de que a arrematação judicial é uma **forma de aquisição originária da propriedade**.

Dessa forma, inexistindo vínculo jurídico com o antigo proprietário, o bem deve ser entregue ao arrematante totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

Assim que perfectibilizada a arrematação, cabe ao Juízo da execução determinar o cancelamento/baixa de todos os gravames decorrentes de outros processos (penhoras e indisponibilidades), sub-rogando-se eventuais credores no produto da alienação.

"AGRAVO DE PETIÇÃO DA ARREMATANTE. ARREMATÇÃO DE IMÓVEL. CANCELAMENTO DE PENHORAS/INDISPONIBILIDADES EM OUTROS PROCESSOS. A arrematação é forma originária de aquisição da propriedade, razão pela qual o arrematante deve receber o bem arrematado livre de qualquer ônus ou restrição, ficando as demais dívidas sub-rogadas no preço pago. Nesse sentido, incumbe ao Juízo da execução em que se promoveu a arrematação determinar o cancelamento de gravames anteriores decorrentes de outros processos... (TRT-2, PROCESSO Nº 1000750-61.2016.5.02.0351, Relora: DÂMIA AVOLI, j. 05/12/2025)"

B. Quanto à Hipoteca Registrada (R.11-25116 - VARIG S/A)

A hipoteca constitui direito real de garantia que não impede a penhora ou expropriação judicial por outros credores. O gravame assegura ao credor hipotecário tão-somente o direito de preferência no recebimento do valor arrecadado (art. 799, I, do CPC).

Com a realização da arrematação e devida intimação do credor hipotecário, o ônus real sub-roga-se no preço pago, extinguindo-se a garantia sobre o imóvel (art. 908, §1º do CPC e arts. 1.499, VI e 1.501 do Código Civil).

"EXECUÇÃO TRABALHISTA. HIPOTECA. DIREITO DE PREFERÊNCIA. A hipoteca não impede a penhora ou expropriação judicial do bem, garantindo-se ao credor hipotecário, apenas, o direito de preferência no produto da arrematação, mediante prévia intimação, sub-rogando-se o ônus real no preço obtido. (TRT-2, PROCESSO Nº 0000292-24.2017.5.02.0255 - 1ª Turma, Relator: MOISÉS DOS SANTOS HEITOR, j. 19/07/2026)"

CUIDADO / ATENÇÃO AO ARREMATANTE:

Embora o Juízo da Execução determine a baixa dos gravames, cabe ao arrematante arcar com os eventuais emolumentos e taxas cartorárias cobrados pelo Cartório de Registro de Imóveis para efetivar a baixa física de cada averbação na matrícula do imóvel. Recomenda-se verificar antecipadamente a tabela de custos do 13º CRI/SP.

AVISOS IMPORTANTES & RESALVAS LEGAIS

- Esse relatório foi elaborado no dia **27/07/2025** por assessor jurídico especializado em Direito Imobiliário.
- É expressamente indicado que o interessado confirme o andamento e certidões atualizadas até a data do encerramento do leilão.
- O relatório não garante promessa de arrematação, promessa de lucro, isenção absoluta de outras despesas operacionais não mapeadas ou qualquer garantia de sucesso na condução pós-leilão.
- Indica-se que o licitante nunca arremate um imóvel desacompanhado de assessoria ou advocacia especializada.
- Este documento não garante a ausência de novos recursos ou manifestações protelatórias pelos executados após a arrematação.
- Este relatório tem caráter exclusivamente informativo e técnico, não caracterizando vínculo contratual, prestação de assessoria direta ao licitante nem substituindo a atuação formal de advogado.