

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 43ª Vara Cível do Foro Central Cível Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, na modalidade eletrônica, através do site www.positivoleiloes.com.br.

- PROCESSO:** [0016094-19.2020.8.26.0100](#) - Cumprimento de Sentença.
- EXEQUENTE:** **OCTAVIANO DUARTE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA** - CNPJ 11.754.887/0001-20.
- EXECUTADOS:** **CONDE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** - CNPJ 45.740.040/0001-08;
CHRISTIAN CONDE - CPF 143.353.158-56;
MARCELO CONDE - CPF 057.992.888-82;
CORINNE CONDE - CPF 107.126.538-56;
ESPÓLIO DE ARMANDO CONDE - CPF 003.253.688-72, representado por seu inventariante dativo **GUILHERME CHAVES SANT'ANNA** - OAB/SP 100.812 (fiel depositário), nomeado nos autos do processo n. 1098808-53.2019.8.26.0100;
MUSTPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - CNPJ 01.571.903/0001-95;
TRI-BRO PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - CNPJ 21.248.735/0001-09;
TRECCHINA PARTICIPAÇÕES S/A - CNPJ 21.278.831/0001-08;
AGROPECUÁRIA BELA UNIÃO LTDA - CNPJ 87.972.147/0001-21;
URBINOR S/A - CNPJ 32.048.197/0001-25;
URBINOR INCORPORACAO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - CNPJ 32.757.086/0001-98.
- INTERESSADOS:** **PROCESSO Nº 0000242-31.2020.5.12.0023** - Vara do Trabalho de Araranguá/SC;
PREFEITURA DE SÃO PAULO - CNPJ 46.395.000/0001-39;
AGRAVO Nº 2066368-83.2025.8.26.0000 - 27ª Câmara de Direito Privado/SP;
AGRAVO Nº 2348067-15.2025.8.26.0000 - 27ª Câmara de Direito Privado/SP.
- 1º LEILÃO:** início em **24/07/2026**, às **11h00min**, e término em **28/07/2026**, às **11h00min**;
- LANCE INICIAL:** **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO:** com término em **18/08/2026**, a partir das **11h00min**¹;
- LANCE MÍNIMO:** **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: (i) **PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO SITUADO NA RUA SÍLVIO PORTUGAL Nº 245**, no 7º Subdistrito - Consolação, construído num terreno formado por 2 lotes assim descritos: lote nº 2 da Quadra nº 5, medindo 11,0 m de frente para a rua Sílvio Portugal, igual largura nos fundos, por onde confina com o lote nº 25, medindo da frente aos fundos respectivamente 35,45 m, do lado direito e esquerdo de quem da rua olha o terreno, confrontando com os lotes nº 1 e 3, encerrando a área aproximada de 394 m², o lote nº 3 da mesma Quadra 5, mede 11,0 m de frente para a rua Sílvio Portugal, igual largura nos fundos, por onde confronta com o lote nº 24, medindo da frente aos fundos 36,20 m² respectivamente dos lados direito e esquerdo de quem da rua olha para o terreno, confinando com os

¹ Nos termos do Art. 263, das Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP e Art. 21, da Resolução CNJ nº 236/2016: Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances

lotes nº 2 e 4, encerrando a área aproximada de 400 m², ditos lotes foram unificados formando um só todo. **MATRÍCULA Nº 105.118, do 5º CRI de São Paulo/SP e; (ii) PRÉDIO SITUADO À RUA DR. SÍLVIO PORTUGAL Nº 263**, no 7º Subdistrito - Consolação, medindo o terreno 11,0 m de frente, canto arredondado na divisa com uma faixa sanitária por 34,38 m de frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com a mencionada faixa sanitária 35,45 m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 2 e 11,0 m nos fundos, confrontando com o lote 26, sendo os lotes confrontantes e a faixa sanitária de propriedade da irmandade de Santa Casa de Misericórdia de São Paulo, encerrando a área de 383 m² (correspondendo o referido terreno ao lote 1 da quadra 5 da planta de loteamento dos terrenos do Pacaembu, da Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de São Paulo). **MATRÍCULA 31.732, do 5º CRI de São Paulo/SP**. CONTRIBUINTE: 011.143.0030-6. FIEL DEPOSITÁRIO: GUILHERME CHAVES SANT'ANNA - OAB/SP 100.812 (Inventariante Dativo).

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais), com data-base em setembro de 2024.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 29.830.303,91 (vinte e nove milhões, oitocentos e trinta mil, trezentos e três reais e noventa e um centavos), para outubro de 2025 (fl. 18.370).

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1.499, conj. nº 601, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-928, e-mail contato@positivoleiloes.com.br, telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 24h antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil após o encerramento do leilão ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)²; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento; g) atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis na plataforma de leilão nos campos "TERMOS DE USO" e "DÚVIDAS FREQUENTES". O cadastramento e participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016³, Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça⁴, e demais condições estipuladas neste edital.

II - ÔNUS: as penhoras dos bens se encontram às fls. 11.739 e 16.453 dos autos. Consta PENHORA (fls. 16.458, de 17/11/2023) no rosto dos autos, oriunda do processo nº 000242-31.2020.5.12.0023 - Vara do Trabalho de Araranguá/SC. **MATRÍCULA nº 105.118:** AV.5 - INDISPONIBILIDADE (24/05/2021): oriunda do processo nº 0016284-45.2021.8.26.0100, da 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP (IDPJ instaurado nos autos em epígrafe); AV.7 - ÓBITO (23/03/2022): de Armando Conde, em 13/03/2019,

² Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.positivoleiloes.com.br.

³ Res. CNJ nº 236/2016 disponível pelo link

https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/91243/2016_res0236_cnj.pdf?sequence=1&isAllowed=y

⁴ Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/Corregedoria/Comunicados/NormasJudiciais>

casado com Linda Lilly Conde; AV.8 - ARRESTO (25/03/2022): oriundo do processo nº 0016284-45.2021.8.26.0100, da 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP (IDPJ instaurado nos autos em epígrafe); AV.9 - INDISPONIBILIDADE (13/07/2022): oriunda do processo nº 0000242-31.2020.5.12.0023, da Vara do Trabalho de Araranguá/SC; AV.10 - CONVERSÃO DE ARRESTO EM PENHORA (14/10/2024): conversão do arresto da AV.8 em penhora, oriunda do processo em epígrafe. **MATRÍCULA nº 31.732:** AV.10 - INDISPONIBILIDADE (24/05/2021): oriunda do processo nº 0016284-45.2021.8.26.0100, da 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP (IDPJ instaurado nos autos em epígrafe); AV.11 - INDISPONIBILIDADE (13/07/2022): oriunda do processo nº 0000242-31.2020.5.12.0023, da Vara do Trabalho de Araranguá/SC; AV.12 - PENHORA (14/10/2024): oriunda do processo em epígrafe. **AGRAVOS DE INSTRUMENTO:** Consta em andamento os Agravos de nºs 2066368-83.2025.8.26.0000 e 2348067-15.2025.8.26.0000, todos da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de São Paulo/SP. **DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Conforme manifestação do Município de São Paulo às fls. 18.309/18.315 dos autos, constam débitos tributários sobre o imóvel no valor de R\$ 2.432.586,29 (dois milhões, quatrocentos e trinta e dois mil, quinhentos e oitenta e seis reais e vinte e nove centavos), o qual deverá sofrer alteração até a arrematação, uma vez que, há informações nos autos da Execução Fiscal nº 1535418-72.2025.8.26.0090, quanto a extinção de parte dessa dívida. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

III - DÉBITOS E ÔNUS: o arrematante arcará com os 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. Eventuais débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU) ou *propter rem*, serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e indisponibilidades serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores⁵. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO: o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações terá de observar o quanto disposto no artigo 895 do Código de Processo Civil. Enunciado 157 da II Jornada de Direito Processual Civil: *“No leilão eletrônico, a proposta de pagamento parcelado (art. 895 do CPC), observado o valor mínimo fixado pelo juiz, deverá ser apresentada até o início do leilão, nos termos do art. 886, IV, do CPC”*. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do Leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização exitosa da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

⁵ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, a título de multa por inadimplência. Em caso de parcelamento, o atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o requerimento da resolução da arrematação ou a promoção, em face do Arrematante, de execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em epígrafe.

VII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VIII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 17 de junho de 2026.

MIGUEL FERRARI JUNIOR

Juiz de Direito