

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – TJSP**  
**PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

A Dra. Luciane Cristina Silva Tavares, Excelentíssima Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional XV – Butantã – da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com fundamento nos artigos 882 a 903 do NCPC e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, e ainda artigo 335, “caput”, do Código Penal, faz saber a todos quanto este edital virem, dele tiverem conhecimento ou possa interessar, que será realizado o leilão público, presidido pela **Leiloeira Pública Oficial Sra. Fabiana Goldhar Raicher**, inscrito na **JUCESP sob nº 1314**, através do portal de leilões eletrônicos MÁXIMO LEILÕES ([www.maximoleiloes.com.br](http://www.maximoleiloes.com.br)), para venda dos bens abaixo descritos.

**Para conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação:**

**Processo:** 0004018-23.2022.8.26.0704 – Cumprimento de sentença – Débito condominial

**Requerente:** CONDOMINIO EDIFICIO CADORO (CNPJ/MF sob. nº 02.015.855/0001-11)

**Requeridos:** ANA CRISTINA DE CASTRO BRASILEIRO BORGES (CPF nº 371.699.555-44) e cônjuge MARCOS CANTARINO DA COSTA RAMOS (CPF nº 759.137.807-44)

**Interessados:** Prefeitura Municipal de São Paulo (CNPJ/MF sob. nº 46.395.000/0001-39); BANCO BRADESCO S/A. (CNPJ/MF sob. nº 60.746.948/0001-12); 0010801-61.2006.8.01.0001 que tramita perante a 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Rio Branco/AC; 011.08.120742-3 da 03ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros – da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

**Datas**

**LEILÃO ÚNICO DIA: 18 de agosto de 2026 às 14:00h – LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 483.004,42 (quatrocentos e oitenta e três mil, quatro reais e quarenta e dois centavos).**

**1 - IMÓVEL:** O APARTAMENTO Nº 41, localizado no 4º. Andar ou 6º pavimento do EDIFICIO VILLA CA D'ORO, situado à RUA PROFESSOR JOSÉ HORÁCIO MEIRELLES TEIXEIRA, nº. 640, no 13º Subdistrito, Butantã, com área útil de 161,3205, a área comum de 124,1843m2, perfazendo a área total construída de 285,5048m2 correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,02522632.

**CADASTRO NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB O Nº 171.058.0089-4. Matrícula nº 133.156 do 18º CRI de São Paulo/SP.**

**2 - IMÓVEL:** UMA VAGA DA GARAGEM. SOB Nº 08. Localizada no subsolo ou 1º. Pavimento do EDIFICIO VILLA CA D'ORO, situado à RUA PROFESSOR JOSÉ HORÁCIO MEIRELLES TEIXEIRA, nº. 640, no 13º Subdistrito, Butantã, com a área útil de 9,8700m2, a área comum de circulação de 3,7990m2, por fazendo a área total construída de 13,6690m2, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0.00077171.

**CADASTRO NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB O Nº 171.058.0089-4. Matrícula nº 133.193 do 18º CRI de São Paulo/SP.**

**3 - IMÓVEL:** UMA VAGA DA GARAGEM. SOB Nº 07. Localizada no subsolo ou 1º. Pavimento do EDIFICIO VILLA CA D'ORO, situado à RUA PROFESSOR JOSÉ HORÁCIO MEIRELLES TEIXEIRA, nº. 640, no 13º

Subdistrito, Butantã, com a área útil de 9,8700m2, a área comum de circulação de 3,7990m2, por fazendo a área total construída de 13,6690m2, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0.00077171.

**CADASTRO NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB O Nº 171.058.0089-4. Matrícula nº 133.192 do 18º CRI de São Paulo/SP.**

**4 - IMÓVEL:** UMA VAGA DA GARAGEM. SOB Nº 09. Localizada no subsolo ou 1º. Pavimento do EDIFÍCIO VILLA CA D'ORO, situado à RUA PROFESSOR JOSÉ HORÁCIO MEIRELLES TEIXEIRA, nº. 640, no 13º Subdistrito, Butantã, com a área útil de 9,8700m2, a área comum de circulação de 3,7990m2, por fazendo a área total construída de 13,6690m2, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0.00077171.

**CADASTRO NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB O Nº 171.058.0089-4. Matrícula nº 133.194 do 18º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** CONSTA HIPOTECA NA R. 5 em favor do **BANCO BILBAO VISCAYA ARGENTINA BRASIL S/A** que teve a denominação alterada posteriormente para **BANCO ALVORADA S/A** - CNPJ 33.870.163/0001-84 e que foi posteriormente incorporado pelo **BANCO BRADESCO S/A** conforme ata de Assembleia em anexo extraída de outro processo sendo o **BANCO BRADESCO S/A. CONSTA PENHORA AV. 6** oriundo dos autos 011.08.120742-3 da 03ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros – da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, em favor do **BANCO ALVORADA S/A** com CNPJ 33.870.163/0001-84. **CONSTA AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO AV. 7 AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO** nº 0010801-61.2006.8.01.0001 que tramita perante a 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Rio Branco/AC. **CONSTA AV. 8 PENHORA EXEQUENDA. CONSTA DÉBITOS DE IPTU – DÍVIDA ATIVA** - no valor de R\$ 322.296,69 (trezentos e vinte e dois mil, duzentos e noventa e seis reais e sessenta e nove centavos) em julho de 2026. **CONSTA DÉBITOS DE IPTU** atinente ao ano de 2026 no valor de R\$ 9.142,79 (nove mil, cento e quarenta e dois reais e setenta e nove centavos), em julho de 2026.

**ENDEREÇO:** Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, 640, apartamento 41, Vila Suzana, São Paulo - SP, 05630-130.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 895.000,00 (oitocentos e noventa e cinco mil reais), em dezembro de 2024, conforme laudo anexado às fls. 329/375.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 966.008,84 (novecentos e sessenta e seis mil, oito reais e oitenta e quatro centavos) – julho/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para os débitos judiciais comuns.

**VALOR DO DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 695.988,75 (seiscentos e noventa e cinco mil, novecentos e oitenta e oito reais e setenta e cinco centavos) em junho de 2026.

**OBSERVAÇÃO:** Imóvel ocupado. Não consta IPTU individualizado para cada matrícula..

**DA VENDA:** O(s) imóvel(is) serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e 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; - que correrão por conta do(a) arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

**CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES:** Os bens apreçados em leilão público serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam ele de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão subrogados no valor da arrematação (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN) exceto débitos condominiais pendentes que recaiam sobre o bem (inclusive quotas condominiais vencidas caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-las), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

**COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site [www.maximoleiloes.com.br](http://www.maximoleiloes.com.br). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)). Pagamento a prazo: depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)) e o restante em até 30 (trinta) parcelas, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCPC).

Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a

cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015). Propostas serão submetidas à apreciação pelo MM Juízo, somente se não houver lance a vista, pois o lance a vista é soberano em face de qualquer proposta. Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15.

**DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO:** Caso o credor/autor optar por participar da hasta pública, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor excedente no mesmo prazo.

**DO USO DA PREFERÊNCIA:** Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizara o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

**PAGAMENTO, COMISSÃO DO LEILOEIRO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito bancário (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de mais 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O leiloeiro emitirá cobrança de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. Judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irrevogável e irretratável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

Em caso de acordo entre as partes, adjudicação, remissão ou pagamento integral da dívida, ocorridos após a entrega e publicação do edital, permanecerá devida ao Leiloeiro a comissão correspondente a **3% (três por cento)** sobre o valor da avaliação do bem, em razão dos serviços efetivamente prestados, conforme entendimento consolidado pelo E. STJ no REsp nº 185.656/DF, 3ª Turma, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU de 22/10/2001.

As propostas de arrematação protocoladas nos autos do processo não estarão isentas da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: [karina@maximoleiloes.com.br](mailto:karina@maximoleiloes.com.br); [walter@maximoleiloes.com.br](mailto:walter@maximoleiloes.com.br).

**DA VENDA DIRETA:** Caso o bem imóvel descrito neste edital não receba nenhum lance, o referido bem será disponibilizado para venda direta pelo prazo de 90 (noventa) dias corridos, a contar do dia útil subsequente ao encerramento.

Durante este período, o leiloeiro oficial designado no edital ficará autorizado a receber propostas de compra, com valor não inferior ao lance mínimo estabelecido, garantindo-se a comissão do leiloeiro de 5% sobre o valor da venda.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Av. Brig. Faria Lima, 1690, conjunto 72 Jardim Paulista, São

Paulo/SP, CEP 01451-001, através dos telefones (11) 92601-6033 | 93440-0400 | 99145-6033 ou pelos e-mails: [karina@maximoleiloes.com.br](mailto:karina@maximoleiloes.com.br) e [walter@maximoleiloes.com.br](mailto:walter@maximoleiloes.com.br). Ficam os **EXECUTADOS**, seu cônjuge se casado for, aos credores hipotecários e fiduciários caso tenha, demais exequentes interessados na alienação do bem e demais interessados, coproprietários, Prefeitura Municipal, tutores e curadores caso tenha, **INTIMADOS** das designações supra, nos termos do art. 274, parágrafo único art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Novo Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.maximoleiloes.com.br](http://www.maximoleiloes.com.br). Será o edital, afixado e publicado.

São Paulo, 07 de julho de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a) conferi e subscrevi.

---

DRA. LUCIANE CRISTINA SILVA TAVARES