TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II – SANTO AMARO
11ª VARA CÍVEL
Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail: upj9a14cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

O Doutor **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**, Exmo. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, Estado de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **ÁTRIO LEILÕES:** www.atrioleiloes.com.br.

Processo n°.: 1043458-44.2023.8.26.0002 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Vale do Piquiri ABCD – Sicredi Vale do Piquiri ABCD PR/SP, CNPJ/MF sob o nº 81.099.491/0001-71.

Executado: Piccolo Bosco Empreendimento Imobiliario SPE LTDA, CNPJ/MF sob o nº 26.823.619/0001-90; MDPRO Incorporadora e Construção Ltda, CNPJ/MF sob o nº 04.216.810/0001-30; Roberto Androsoni, CPF/MF sob o nº 036.014.808-59 e Roberto Provasi de Carolice Barbosa, CPF/MF sob o nº 263.465.038-80.

Interessados: Prefeitura de São Paulo, CNPJ/MF sob o nº 46.392.130/0003-80 e Adriana Galvão Ferola, CPF/MF sob o nº 352.179.538-10.

1º LEILÃO

Início em **23/11/2026** às **15h00min** e término em **26/11/2026** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R$ 9.531.693,93 (nove milhões, quinhentos e trinta e um mil, seiscentos e noventa e três reais e noventa e três centavos) correspondente valor de avaliação atualizado em 10/2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **26/11/2026** às **15h01min** e término em **16/12/2026** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R$ 4.765.846,96 (quatro milhões, setecentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e seis reais e noventa e seis centavos) correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

Um terreno correspondente ao lote 16 da quadra 112, situado à Rua Guararapes, no lugar denominado Brooklin Paulista Novo, no 30º Subdistrito Ibirapuera, São Paulo/SP. Mede 10,00 metros de frente para a Rua Guararapes, 50,00 metros do lado direito, 50,00 metros do lado esquerdo e 10,00 metros nos fundos, encerrando a área de 500,00 metros quadrados. No terreno foi edificado um prédio que recebeu o nº 258 da Rua Guararapes, com área construída de 118,00 metros quadrados, conforme o Auto de Conclusão nº 1.180/79. Contribuinte 085.116.0012-4. Matrícula 86.604 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, assim descrita na **MATRÍCULA Nº 86.604 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP.**

ÔNUS DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

AV.12 (14/08/2023): Averbação da existência da execução de título extrajudicial nº 1043458-44.2023.8.26.0002, em trâmite perante a 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, no valor de R$ 549.593,03; **AV.13 (04/09/2023)**: Averbação da existência da execução de título extrajudicial nº 1068210-80.2023.8.26.0002, em trâmite perante a 13ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, no valor de R$ 333.895,48; **AV.15 (28/06/2024):** Averbação de arresto judicial do imóvel nos autos do processo nº 1043458-44.2023.8.26.0002, perante a 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, para garantia de R$ 77.591,03; **AV.19 (05/02/2026):** Averbação de penhora judicial do imóvel nos autos do processo nº 1043458-44.2023.8.26.0002, perante a 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, para garantia de R$ 148.873,94.

ÔNUS

Consta no ev. 277 o termo de penhora sobre o imóvel. IPTU 2026 lançado em R$ 40.012,20 (1ª parcela em 10/02/2026). Não há certidão de débitos nos autos. ***Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.***

DEPOSITÁRIO FIEL

Piccolo Bosco Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, conforme ev. 277 / ev. 299 / ev. 304.

LOCALIZAÇÃO

Rua Guararapes, 258 – CEP 04561-000, Brooklin Paulista – São Paulo – SP.

AVALIAÇÃO DO BEM

R$ 9.503.449,68 (nove milhões, quinhentos e três mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e sessenta e oito centavos) em 24/08/2026, conforme ev. 401 / ev. 412.

Laudo de Avaliação: O imóvel avaliando caracteriza-se como residência multifamiliar, implantada em terreno de formato predominantemente retangular, apresentando topografia plana com relação ao nível da via pública, medindo 10 metros de testada por 50 metros da frente aos fundos em ambos os lados e 10 metros nos fundos, totalizando área total de 500m². Quanto às edificações e áreas de utilização, constatou-se, visando ao melhor aproveitamento do terreno, a existência projeto de edifício residencial composto por: • Subsolo: Garagem; • Térreo: Garagem, coworking, lavanderia e espaço fitness; • 1º pavimento: 3 unidades autônomas; • 2º pavimento: 3 unidades autônomas; • 3º pavimento: 2 unidades autônomas; • 4º ao 6º pavimento: 2 unidades por andar; • 7º pavimento: 2 unidades (cobertura). Perfazendo área construída de 1.700,39m².

Durante a realização da diligência, constatou-se que o imóvel ainda se encontra em obra paralisada, apresentando, conforme verificado in loco e mediante confrontação com a planta e o projeto disponibilizados, aproxima damente 70% de sua execução concluída. Ressalta-se que o percentual indicado corresponde à estimativa do estágio físico da obra na data da vistoria, considerando os serviços e elementos construtivos efetivamente executados em relação ao projeto finalizado.

A Rua Guararapes, localizada no Brooklin Paulista, zona sul de São Paulo, é uma via de importante ocupação residencial e também apresenta trechos com características comerciais e de serviços. A região possui forte inserção no mercado imobiliário, com presença tanto de edifícios residen ciais quanto de casas e imóveis destinados a atividades comerciais. O entorno da Rua Guararapes é predominantemente urbanizado e consolidado, com infraestrutura típica de áreas centrais da cidade, incluindo redes de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de esgoto, pavimentação, iluminação pública, telefonia e internet, além de ampla oferta de comércio e serviços.

A localização é favorecida pela proximidade com importantes eixos viários do Brooklin e da zona sul, proporcionando acesso a diferentes regiões da cidade. A área está inserida em uma região de expressiva atividade empresarial, especialmente em direção à Berrini, o que contribui para a de manda residencial e para a valorização dos imóveis.

Quanto à documentação do imóvel, verifica-se, às fls. 510/523 dos autos, a existência de matrícula imobiliária na qual consta a descrição de terreno de formato retangular, com área de 500,00m², sobre o qual se encontra averbação de construção com área de 118,00m². Por sua vez, no cadastro imobiliário municipal, consta igualmente a área de terreno de 500,00 m², porém com área construída de 211,00m², evidenciando-se, portanto, divergência entre a área edificada constante da matrícula imobiliária e aquela registrada no cadastro municipal.

As construções averbadas foram demolidas para um projeto de edifício residencial multifamiliar: subsolo (garagem), térreo (garagem, coworking, lavanderia e fitness), 1º ao 7º pavimento, ático e guarita. A área total projetada é de 1.700,39 m² (801,21 m² computáveis e 899,18 m² não computáveis), com taxa de ocupação de 49,74%. A obra está paralisada, com cerca de 70% concluída, e não está averbada. O IPTU registra 211 m² construídos, com valor venal de R$ 5.054.168,00. Zoneamento ZM. No laudo, o terreno vale R$ 3.930.151,00 e a edificação R$ 3.989.390,40, com fator de comercialização de 1,2.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R$ 211.364,18 (duzentos e onze mil, trezentos e sessenta e quatro reais e dezoito centavos), em 12/2025), conforme ev. 274 / ev. 278, que poderá ser atualizado pelo exequente.

CONDIÇÕES DE VENDA

O leilão eletrônico será conduzido pela Leiloeira Oficial **ANA CLAUDIA CAMARGO DE OLIVEIRA**, inscrito na JUCESP sob o n.º 1.129, através da plataforma **ÁTRIO LEILÕES:** www.atrioleiloes.com.br.

Compete aos interessados antes do leilão:



Realizar o cadastro previamente no site e enviar todos os documentos necessários

www.atrioleiloes.com.br



Solicitar habilitação com antecedência de **24h da data prevista** para o encerramento de cada leilão



Leia o Edital e os Documentos disponibilizados, faça as diligências no processo e no imóvel, além de outros órgãos, se necessário

Após o leilão:



É importante deixar os recursos disponíveis em conta, caso você vença, o pagamento deve ocorrer em até **24 (horas) após o leilão**



A assinatura do **Auto de Arrematação** e o envio devidamente assinada para a leiloeira



O Arrematante deverá solicitar ao juízo a emissão dos meios necessários para desocupação ou entrar em contato com o depositário para retirada do bem

DÉBITOS E ÔNUS

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: O arrematante não possui responsabilidades pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação (arts. 130/186-CTN e Tese 1134 do STJ).

DEMAIS DÉBITOS: Eventuais ônus e outros débitos, inclusive os de natureza propter rem (condominiais), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (art. 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAIS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será alienado no estado de conservação e ocupação em que se encontra, sem garantia, cabendo aos interessados verificar previamente suas condições físicas, jurídicas, documentais e registrais.

PAGAMENTO

O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

- **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pela leiloeira no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

- **PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **60**% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, encaminhando parecer por escrito para o e-mail juridico@atrioleiloes.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão.

COMISSÃO DA LEILOEIRA

A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de depósito judicial ou outro meio a ser indicado pela Leiloeira Oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mai: contato@atrioleiloes.com.br. **REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO:** O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL

Para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.atrioleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2°, do Código de Processo Civil - CPC.

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal. Suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do valor atualizado dos bens.

São Paulo, 28 de outubro de 2026

DR. CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI

Juiz de Direito da 11ª Vara Cível

do Foro Regional II de Santo Amaro do Estado de São Paulo