
Lote em Leilão Judicial

01ª Vara Cível do Foro Regional de Lapa da Comarca de São Paulo.

Processo nº 0000142-31.2019.8.26.0004.

Direitos sobre Apto - R. Conde Luiz Eduardo Matarazzo, 03, Rio Pequeno

Da Descrição.

Direitos de Compromissário Comprador e de Posse sobre 01 (um) Apartamento nº 111, localizado no 1º pavimento tipo do Bloco V, integrante do Condomínio Bosque de São Francisco, situado na cidade de São Paulo na Rua Conde Luiz Eduardo Matarazzo, nº 03 e Rua Lopes Portana, 13º Subdistrito Butantã, com a área útil privativa de 90,88 m² (incluindo o jardim interno de uso privativo), área comum de 75,0318 m² (incluindo 02 (duas) vagas de garagem individuais e indeterminadas, independentemente de seu tamanho grande, médio ou pequeno, para abrigar igual número de automóveis de passeio), perfazendo a área total de 165,9118 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 45,2646m² ou 0,3889% do terreno e demais partes e coisas comuns do condomínio.

O laudo avaliatório aponta que o "apartamento nº 111 encontra-se no 11º andar do Condomínio Bosque de São Francisco e é constituído por: sala de estar/jantar, varanda, cozinha, lavabo , despensa, 3 dormitórios e 2 banheiros" (fls. 305)..

Matrícula nº 192.312 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
Inscrição Municipalidade / INCRA nº 160.365.0407-0

Da Matrícula do Imóvel.

Da(s) Matrícula(s) do(s) imóvel(eis) sob análise se verifica o seguinte:

figuram como proprietários e titulares do domínio Unibanco Negócios Imobiliários Ltda. (CNPJ 66.180.076/0001-54), na proporção de 42% (quarenta e dois por cento) do total; e Rodobens Administradora 414 Ltda. (CNPJ 21.028.065/0001-15), sucessora de Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Paulo III SPE Ltda. (CNPJ 04.086.007/0001-29), na proporção de 58% (cinquenta e oito por cento) do total (Av. 08).

Unibanco Negócios Imobiliários Ltda. foi incorporado por Itaú BBA Participações S.A., atualmente denominado Itaú Consultoria de Valores Mobiliários e Participações S.A. (CNPJ 58.851.775/0001-50).

Rodobens Administradora 414 Ltda. informou em 24 de outubro de 2023 que foi "o imóvel (...) registrado sob a matrícula 192.312 do 18º Cartório de Registro de São Paulo, adquirido pelo Sr. José Carlos de Avelar Alves, inscrito no CPF sob o nº 737.661.277-72" - (pag. 247).

Apresentou cópia de Compromisso Particular de Venda e Compra de Imóvel com as Avenças Daí Decorrentes" celebrado em 09 de outubro de 2007, tendo por objeto o imóvel em questão e onde José Carlos de Avelar Alves (CPF

737.661.277-72) comparece, enquanto separado judicialmente, como compromissário comprador (fls. 168/189).

Em 07 de agosto de 2025, Rodobens Administradora 414 Ltda., enquanto incorporadora e sucessora de Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Paulo III SPE Ltda., informou que "o apartamento ainda possui um saldo em aberto perante esta notificada **no valor total de R\$ 65.960,51**, com previsão de quitação em 12/2027" - fls. 371/372.

Nada disto foi levado a registro ou averbação na matrícula.

A penhora oriunda deste Cumprimento de Sentença não foi levada a registro ou averbação.

Da Posse do Imóvel.

Não é possível afirmar com certeza quem exerce a posse direta do imóvel atualmente.

Dos Débitos de Condomínios.

Em 03 de novembro de 2025 o condomínio Bosque de São Francisco informou que até então não havia "débitos condominiais em atraso para aludida unidade" - pags. 564/565.

Dos Débitos de IPTU ou ITR.

Inscrição Municipalidade / INCRA nº 160.365.0407-0

Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários expedida em 04 de abril de 2026 atesta a inexistência de débitos de IPTU. Havia R\$ 2.748,76 de 2026.

Da Avaliação do Imóvel.

Valor da Avaliação Original: R\$ 952.000,00 para nov/2024

Valor Avaliação Atualizado: R\$ 1.105.789,92 para abr/2026

Datas e horários do Leilão.

1º (Primeiro) Leilão.

Início: 30 (trinta) de Junho de 2026, 11:00:00hs

Término: 03 (três) de Julho de 2026, 11:00:00hs

2º (Segundo) Leilão.

Início: 03 (três) de Julho de 2026, 11:01:00hs

Término: 24 (vinte e quatro) de Julho de 2026, 11:00:00hs

Da Hospedagem das Hastas Públicas.

Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

<https://www.casareisleiloes.com.br/lote/direitos-sobre-ape-no-rio-pequeno/4705/>