

## Edital de Leilões Eletrônicos

Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

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

Edital de Leilões Eletrônicos de Direitos de Compromissário Comprador e de Posse sobre Bem Imóvel e para Intimação dos executados TV Transnacional Transportes de Valores, Segurança e Vigilância Ltda. - ME (CNPJ 06.293.981/0001-99), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), e José Carlos de Avelar Alves (CPF 737.661.277-72); de Itaú Consultoria de Valores Mobiliários e Participações S.A. (CNPJ 58.851.775/0001-50), antigo Itaú BBA Participações S.A. incorporador de Unibanco Negócios Imobiliários Ltda. (CNPJ 66.180.076/0001-54), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Rodobens Administradora 414 Ltda. (CNPJ 21.028.065/0001-15), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Bosque de São Francisco (CNPJ 09.419.178/0001-46), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, da exequente Sílvia Helena Marques da Cunha (CPF 285.058.458-46), expedido nos autos da Cumprimento de Sentença nº 0000142-31.2019.8.26.0004.

A Dra. Lúcia Helena Bocchi Faibicher, MM Juíza de Direito da 01ª Vara Cível do Foro Regional de Lapa da Comarca de São Paulo, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor de leilões eletrônicos Casa Reis Leilões, de titularidade do leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748), levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

O 1º. (Primeiro) Leilão terá início dia 30 (trinta) de Junho de 2026, 11:00:00 horas e término dia 03 (três) de Julho de 2026, 11:00:00 horas, oportunidade em que o Bem será entregue a quem mais der acima do valor da avaliação atualizada.

O 2º (Segundo) Leilão, caso não haja licitantes em primeira apregoação, terá início dia 03 (três) de Julho de 2026, 11:01:00 horas e término dia 24 (vinte e quatro) de Julho de 2026, 11:00:00 horas, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC/2015).

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/>

Condições de Oferta. O Bem será ofertado para arrematação em lote único (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

Pagamentos. O preço da arrematação é composto pelo valor do lance vencedor e a comissão do leiloeiro oficial.

O valor do lance vencedor será pago à vista ou parcelado em até 30 (trinta) vezes, com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

Os lances para pagamento à vista do preço serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá estar previamente cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando clicar no botão "Habilite-se" ali disponível.

As propostas para pagamento parcelado do preço devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

---

A comissão devida ao leiloeiro oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião a aquisição judicial.

A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

Penalidades. Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, o licitante que tiver apresentado o segundo maior lance ou proposta será consultado sobre interesse no prosseguimento da aquisição, nos termos do respectivo Edital de Hastas Públicas, bem como instruído para pagamentos.

Decorridos o prazo sem que a(o) arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

O não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso a perda da caução inicial em favor do exequente e a perda da comissão em favor do leiloeiro oficial, conforme o artigo 897 do Código de Processo Civil, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

---

Nos termos do artigo 26 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e do artigo 270 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, não sendo efetuados os depósitos em pagamento do preço da arrematação, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz.

Na hipótese de não pagamento do preço da aquisição, de seu complemento e/ou da comissão do leiloeiro oficial serão informados do ocorrido a Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo; o Ofício da Portaria dos Auditórios e das Hastas Públicas deste Foro Central da Comarca da São Paulo; e a Promotoria de Justiça Cível do Ministério Público do Estado de São Paulo, para a adoção das medidas legais cabíveis face o arrematante remisso.

Lote em Hastas Públicas. 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 m<sup>2</sup> (incluindo o jardim interno de uso privativo), área comum de 75,0318 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 45,2646m<sup>2</sup> 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 Municipal nº: 160.365.0407-0.

Matrícula. 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.

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

Débitos Tributários. 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.

Débitos de Condomínio. 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.

Avaliação. Valor Original: R\$ 952.000,00 em nov/2024. Valor Atualizada: R\$ 1.105.789,92 em abr/2026.

Crédito Executado. Trata-se de cumprimento de Sentença em Ação Ordinária de Despejo por Falta de Pagamento cumulada com Cobrança de Aluguéis e Acessórios

---

da Locação Comercial onde comparecem como locatária TV Transnacional Transportes de Valores, Segurança e Vigilância Ltda. - ME e como fiador e principal pagador José Carlos de Avelar Alves - fls. 01/08 do principal). Houve Reconvenção.

Em 23 de março de 2018, a r. sentença de fls. 163/167 daqueles autos principais houve bem por julgar "procedente o pedido para o fim de declarar rescindido o contrato de locação em 12 de junho de 2017 (data da imissão da locadora na posse), dando por prejudicado o despejo, e condenar os réus ao pagamento dos alugueres vencidos e demais encargos mencionados na inicial, além dos vencidos no curso da lide, até a data supra, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês a partir de cada vencimento. Em razão da sucumbência, condeno os réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 15% (quinze por cento) do valor da condenação, devidamente corrigido". Por sua vez, julgou "improcedente o pedido reconvenicional e, em consequência, condeno o réu-reconvinte ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados, por equidade, em R\$ 1.000,00, nos termos do art. 85, § 8º, do Código de Processo Civil".

Foi objeto de Recurso de Apelação não conhecido e, assim, transitou em julgado dia 06 e novembro de 2018 - fls. 195/196 e 198 do principal.

O valor da execução era de R\$ 862.729,64 (oitocentos e sessenta e dois mil e setecentos e vinte e nove reais e sessenta e quatro centavos) em 20 de agosto de 2025 - fls. 398.

Dispositivos legais. Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão aplicados na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para

---

fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis.

Do Acordo ou Remição da Execução. Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder Judiciário de São Paulo e conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317); e, na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução, conforme acima.

Do Cancelamento ou Suspensão das Hastas Públicas. Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou suspensas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Recursos. Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

Informações Finais. Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, inclusive o

---

pagamento de ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, TV Transnacional Transportes de Valores, Segurança e Vigilância Ltda. - ME, (CNPJ 06.293.981/0001-99), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), José Carlos de Avelar Alves (CPF 737.661.277-72), Itaú Consultoria de Valores Mobiliários e Participações S.A. (CNPJ 58.851.775/0001-50), antigo Itaú BBA Participações S.A. incorporador de Unibanco Negócios Imobiliários Ltda. (CNPJ 66.180.076/0001-54), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Rodobens Administradora 414 Ltda. (CNPJ 21.028.065/0001-15), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Bosque de São Francisco (CNPJ 09.419.178/0001-46), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), a Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ 46.395.000/0001-39),, além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, a exequente Silvia Helena Marques da Cunha (CPF 285.058.458-46).

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 04 de Maio de 2026. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Lúcia Helena Bocchi Faibicher  
Juíza de Direito

---