

13ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

O **Dr. Roge Naim Tenn**, MM. Juiz de Direito da 13ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0006815-70.2024.8.26.0002 - Cumprimento de sentença.

Exequente: TOLEDO PARTICIPACOES LTDA, CNPJ: 19.630.781/0001-26, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **SUPERMERCADO MARÇALO LTDA - MATRIZ**, CNPJ: 46.353.561/0001-75, na pessoa de seu representante legal;
- **ALEXANDRE PEREIRA FERNANDES E OUTROS**, CPF: 165.437.208 -00;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ: 60.701.190/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **GLEYCE ELLEN TAPIA FERNANDES**, CPF: 299.394.508-42 (**Conjuge**);
- **5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos nº 1146249-88.2023.8.26.0100;
- **12ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos nº 0002724-34.2024.8.26.0002;
- **19ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO - ZONA SUL**, autos nº 1000016-58.2025.5.02.0719; 1000019-13.2025.5.02.0719
- **8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos nº 1006833-40.2025.8.26.0002;

1º Leilão

Início em 17/08/2026, às 16:00hs, e término em 20/08/2026, às 16:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.804.761,45, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 20/08/2026, às 16:01hs, e término em 10/09/2026, às 16:00hs,



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.443.809,16, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas sobre a cota parte do executado, preservando a fração ideal da cônica na forma do art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 5) SOBRE UM APARTAMENTO Nº 223, LOCALIZADO NO 22º PAVIMENTO DA TORRE A - GRAND ONE, INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO GRAND PANAMBY", SITUADO NA RUA ITAJARA, Nº 67, RUA ITAPECOCA, RUA FABIO LOPES DOS SANTOS LUZ E VIELA 7, NA VILA ANDRADE, 29º SUBDISTRITO - SANTO AMARO, com a área privativa total de 196,230m², já incluída a área de 2,000m² referente ao depósito nº 43, localizado no 2º subsolo, e 29,610m² referente às vagas nºs 450M, 463M e 464M, localizadas no 1º subsolo, e a área comum de 135,353m², perfazendo a área total de 331,583m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,0044531. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 46 feito na matrícula nº 374.190 deste Serviço Registral.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 364/410): O condomínio é constituído de 2 (duas) torres. Cada torre possui 30 (trinta) andares, 04 (quatro) apartamentos por andar e 02 subsolos utilizados como garagem. 01 (um) elevador social e 01 (um) elevador de serviço, cada torre. Como áreas de lazer o condomínio conta com academia, piscina externa e piscina interna aquecida, quadra esportiva (com quadra de tênis squash), salão de festas completo, churrasqueira, playground, sauna, salão de jogos e brinquedoteca.

Matrícula: 450.353 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 294/295. Consta na **R. 5, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** ao Itaú Unibanco S/A. Consta nos autos, fls. 245/292, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 400.249,39, para julho de 2025.

Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante. Consta na **AV. 06 AJUIZAMENTO DE AÇÃO**, derivada dos autos nº 1146249-88.2023.8.26.0100 da 5ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 07 PENHORA**, derivada dos autos nº 0002724-34.2024.8.26.0002 da 12ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 08 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1000016-58.2025.5.02.0719 da 19ª Vara do Trabalho de São Paulo - Zona Sul. Consta na **AV. 09 e 10 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1000019-13.2025.5.02.0719 da 19ª Vara do Trabalho de São Paulo - Zona Sul. Consta na **AV. 11 PENHORA**, derivada dos autos nº 1006833-40.2025.8.26.0002 da 12ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP.

CONTRIBUINTE nº: 170.010.0169-3; em pesquisa realizada em junho de 2026, **não há débitos** fiscais. **DEPOSITÁRIO**: O executado.

Avaliação: R\$ 1.777.818,29, em abril de 2026.

Débito da ação: R\$ 1.370.775,34, em maio de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À

vista



Parcelad

o



Por

crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento) que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista..

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **depósito judicial**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

5 Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante.



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6 Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

ⓘ Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 12 de junho de 2026.

Dr. Roge Naim Tenn

Juiz de Direito