

**EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CONDICIONAL**  
**NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS**

**DATA DO LEILÃO – 29/06/2026 - 15:00hs.**

**Anexo I**

**RESIDENCIAIS**

**LOTE 01 – SÃO PAULO/SP – APARTAMENTO nº 02**, localizado no térreo ou 1º pavimento, Bloco “A” - Edifício Lugano, situado na Av. Higienópolis, nº 318, São Paulo/SP - CEP: 01238-000. Área(s): Área útil/privativa de 166,84m<sup>2</sup> e 20,29m<sup>2</sup> (referente a 01 vaga e garagem). Matrícula nº: 80.622 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 007.043.0118-0. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locação - Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iv) A VENDEDORA ficará responsável pela baixa e pelo pagamento do débito da penhora constante do R.6 da referida matrícula.

**Lance Mínimo: R\$ 1.619.000,00.**

**LOTE 02 – SÃO PAULO/SP – APARTAMENTO nº 83**, localizado no 8º andar do Edifício Hoscár Morozini, situado na Avenida Ministro Gabriel de Rezende Passos, nº 555, Moema, São Paulo/SP - CEP: 04521-022. Área(s): área privativa de 79,420 m<sup>2</sup> - área de garagem 57,480 m<sup>2</sup> (2 vagas determinadas), área real comum 56,316 m<sup>2</sup> e área real total 193,216 m<sup>2</sup>. Matrícula nº: 130.713 do Cartório do 14º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU nº: 041.103.0211-0. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 1.732.000,00.**

**LOTE 03 – SÃO PAULO/SP – APARTAMENTO nº 134**, no 13º andar ou 14º pavimento do Edifício Barata Ribeiro, situado na Rua Barata Ribeiro, nº 396, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01308-000. Área(s): área útil de 97,36 m<sup>2</sup>, área comum 30,45 m<sup>2</sup>, área total de 127,81 m<sup>2</sup> - com direito a 1 (uma) vaga de garagem. Matrícula nº: 51.836 do Cartório do 13º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU nº: 010.048.0342-7. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 945.000,00**

**LOTE 04 – SÃO PAULO/SP – APARTAMENTO nº 132**, localizado no 13º andar ou 15º pavimento do Edifício Planalto, situado na Rua Conselheiro Brotero, nº 1.030, Pacaembu, São Paulo/SP - CEP: 01232-010. Área(s): área privativa de 101,002m<sup>2</sup>. Matrícula nº: 126.665 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 020.073.0196-2. Obs.: (i) Imóvel ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 858.000,00**

**Lote 05 – São Paulo/SP – APARTAMENTO nº 92**, localizado no 9º andar ou 11º pavimento do Edifício Coraci, situado na Praça Quatorze Bis, nº 82, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01312-010. Área(s): área privativa de 95,59m<sup>2</sup>. Matrícula nº: 2.523 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 010.035.1055-8. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 714.000,00**

**LOTE 06 – SÃO PAULO/SP – APARTAMENTO nº 5**, localizado no 2º andar ou 4º pavimento do Edifício Maria do Carmo, situado na Alameda Eduardo Prado, nº 668, Barra Funda, São Paulo/SP - CEP: 01218-012. Área(s): área privativa de 137,32 m². Matrícula nº: 129.622 do Cartório do 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 020.035.0181-9. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iii) A VENDEDORA ficará responsável pelas baixas e pelos pagamentos dos débitos das penhoras constantes da AV.09 e do R.10.

**Lance Mínimo: R\$ 636.000,00**

**LOTE 07 – SÃO PAULO/SP – APARTAMENTO nº 42**, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do Edifício Bracaiúva, situado na Av. Duque de Caxias, nº 312, Centro, São Paulo/SP - CEP: 01214-100. Área(s): área útil de 101,59m². Matrícula nº 67.372 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte Municipal nº 008.053.0070-8. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 604.000,00**

**LOTE 08 – SÃO PAULO/SP – APARTAMENTO nº 182**, no 18º andar do Edifício dos Estados, situado na Avenida Nove de Julho, nº 624, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 316.000,00. Área(s): área total de 48,32 m². Matrícula nº: 61.374 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 006.020.0481-0. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 316.000,00**

**LOTE 09 – SÃO PAULO/SP – APARTAMENTO nº 1.005**, no 10º andar ou 12º pavimento do Edifício Codema, situado na Av. General Olímpio da Silveira, nº 196, Santa Cecília, São Paulo/SP - CEP: 01150-020. Área(s): área útil de 36,61 m². Matrícula nº: 71.551 do Cartório do 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 020.047.0172-2. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 274.000,00**

**LOTE 10 – SÃO PAULO/SP – APARTAMENTO nº 202**, localizado no Bloco B, Edifício Palácio Central, situado na Rua Santa Isabel, nº 33, Vila Buarque, São Paulo/SP - CEP: 01221-010. **Área(s):** área privativa de 28,58 m². **Matrícula nº:** 24.496 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Contribuinte/IPTU:** 007.060.0769-7. **Obs.:** (i) Imóvel DESOCUPADO - Para visitas, favor entrar em contato com a equipe do leiloeiro. (ii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 228.000,00**

**LOTE 11 – SÃO PAULO/SP – CASA**, situada na Rua Fradique Coutinho, nº 297, Pinheiros, São Paulo/SP - CEP: 05416-010. Área(s): área do terreno 400 m², área construída aproximada de 360 m². Matrícula nº: 95.640 do Cartório do \_\_\_ Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 015.008.0053-8. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão inteiramente por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 6.273.000,00**

**LOTE 12 – SÃO PAULO/SP – CASA (imóvel atualmente utilizado para uso Comercial)**, situada na Rua Jaguaribe, nºs 398 e 402, Consolação, São Paulo/SP - CEP: 04109-070. Área(s): área do terreno 300m². Matrícula nº: 89.323 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 007.026.0031-8. Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO - Para visitas, favor entrar em contato com a equipe do Leiloeiro. (ii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iii) A VENDEDORA ficará responsável pelas baixas e pelos pagamentos dos débitos das penhoras das Avs.5 e 11 da referida matrícula.

**Lance Mínimo: R\$ 5.750.000,00**

**LOTE 13 – SÃO PAULO/SP – CASA**, situada na Rua Salvador Corrêa, nº 211 – Parte dos Lts. 11 e 12 da Qd. “D” do Morro da Aclimação, Aclimação, São Paulo/SP - CEP: 04109-070. Área(s): área de terreno 132,50 m2 e área construída estimada no local de 161,00 m2. Matrícula nº: 115.475 do Cartório do 16º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 038.067.0054-0. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 1.592.000,00**

**LOTE 14 – SÃO PAULO/SP – CASA**, situada na Rua Coronel Melo de Oliveira nº 1116, Perdizes, São Paulo/SP - CEP: 05011-040. Área(s): área do terreno 210,00 m2, área construída 264,00 m2. Matrícula nº: 101.845 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 023.078.0032-8. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 1.141.000,00**

**LOTE 15 – SÃO PAULO/SP – CASA**, situada na Alameda dos Tacaúnas, nº 38, Planalto Paulista, São Paulo/SP - CEP: 04068-020. Área(s): áreas totais: terr. 202,50m<sup>2</sup> e const. estimada no local 186,00m<sup>2</sup>. Matrícula nº: 91.726 do Cartório do 14º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 047.165.0050-0. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 975.000,00**

**LOTE 16 – SÃO PAULO/SP – CASA**, situada na Rua Eunice Weaver, nº 92, Jardim Anália Franco, São Paulo/SP - CEP: 03333-060. Área(s): área de terreno de 125,00 m2 e área construída de 133,00 m2 (conforme prefeitura). Transcrição nº: 159.506 do Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 054.265.0025-8. Obs.: (i) Imóvel Ocupado. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 810.000,00**

**LOTE 17 – SÃO PAULO/SP – CASA**, situada na Avenida Muzambinho, nº 610, Vila Fachini, São Paulo/SP - CEP: 04334-040. Área(s): área construída 42,00 m2 e área de terreno de 202,00 m2. Matrícula nº: 110.787 do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 091.129.0056-7. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 452.000,00**

## **COMERCIAIS**

**LOTE 18 – SÃO PAULO/SP – PREDIO COMERCIAL**, situado na Rua São Bento, nºs 366 e 370, Centro, São Paulo/SP – CEP: 01010-001. Área(s): área do terreno 462 m2 e área construída 4.935,56 m2. Matrícula nº: 51.461 do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 001.073.0010-9. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iv) A VENDEDORA ficará responsável pelas baixas e pelos pagamentos dos débitos das penhoras das Avs.81, 84, 85, 86 e 87.

**Lance Mínimo: R\$ 17.929.000,00**

**LOTE 19 – SÃO PAULO/SP – PREDIO COMERCIAL**, situado na Rua Martinico Prado, nº 25, Vila Buarque, São Paulo/SP - CEP: 01010-001. Área(s): área construída 1.451,30 m2. Matrícula nº: 89.447 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 011.045.0011-6. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iv) A VENDEDORA ficará responsável pelas baixas e pelos pagamentos dos débitos das penhoras das Avs.19 e 35 da referida matrícula.

**Lance Mínimo: R\$ 10.233.000,00**

**LOTE 20 – SÃO PAULO/SP – PREDIO COMERCIAL**, situado na Rua Santo Antonio, nº 530 e Rua Major Quedinho, nºs 346, 340, 334, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01314-000. Área(s): área do terreno 424,27m<sup>2</sup> e aproximadamente 6.296,00 m2 de área construída. Matrícula nº: 74.942 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 006.030.0018-5. Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO - Para visitas, favor entrar em contato com a equipe do Leiloeiro; (ii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iii) A VENDEDORA ficará responsável pelas baixas e pelos pagamentos dos débitos das penhoras das Avs. 14, 16, 17 e 21 da referida matrícula.

**Lance Mínimo: R\$ 7.988.000,00**

**LOTE 21 – SÃO PAULO/SP – PRÉDIO COMERCIAL**, situado na Rua da Consolação, nº 343/347, Consolação, São Paulo/SP - CEP: 01301-000. Área(s): Área construída aproximada de 1.515,00 m2 e área de terreno de 252,50 m2. Matrícula nº: 19.529 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 006.013.0014-9. Obs.: (i) Imóvel Ocupado - Desocupação por conta do arrematante; (ii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iii) A VENDEDORA ficará responsável pela baixa e pelo pagamento dos débitos das penhoras constantes dos R.20, 21, 22 e 24 da referida matrícula.

**Lance Mínimo: R\$ 6.400.000,00**

**LOTE 22 – SÃO PAULO/SP – PRÉDIO COMERCIAL**, situado na Rua Marquês de Itu, nº 665, Vila Buarque, São Paulo/SP - CEP: 01223-001. Área(s): área de terreno de 328 m2. Matrícula nº: 59.073 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 007.056.0005-1. Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO - Para visitas, favor entrar em contato com a equipe do Leiloeiro; (ii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iii) A VENDEDORA ficará responsável pela baixa e pelo pagamento do débito da penhora da Av.9 da referida matrícula.

**Lance Mínimo: R\$ 5.143.000,00**

**LOTE 23 – SÃO PAULO/SP – PRÉDIO COMERCIAL**, situado na Rua Jesuíno Paschoal, nº 101/103, Consolação, São Paulo/SP - CEP: 01224-050. Área(s): área do terreno 193,55 m2. Matrícula nº: 123.948 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 007.036.0041-9. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 3.112.000,00**

**LOTE 24 – SÃO PAULO/SP – PRÉDIO COMERCIAL**, situado na Rua Rego Freitas, nºs 487/495, República, São Paulo/SP - CEP: 01220-010. Área(s): área de terreno de 201,50 m2 e área construída estimada no local de 320,00 m2. Matrícula nº: 18.464 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 007.082.0003-6. Obs.: (i) Imóvel unificado fisicamente com a Matr. nº 18.465 do 5º RI local - Contribuinte Municipal nº 007.082.0002-8 (Lote 26); (ii) Imóvel ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (iii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iv) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 2.145.000,00**

**LOTE 25 – SÃO PAULO/SP – PRÉDIO COMERCIAL**, situado na Rua Rego Freitas, nºs 483/485, República, São Paulo/SP - CEP: 01220-010. Área(s): área de terreno de 201,50 m2 e área construída estimada no local de 150,00 m2. Matrícula nº: 18.465 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 007.082.0002-8. Obs.: (i) Imóvel unificado fisicamente com a Matr. nº 18.464 do 5º RI local - Contribuinte Municipal nº 007.082.0003-6 (Lote 25); (ii) Imóvel ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (iii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iv) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 1.671.000,00**

**LOTE 26 – SÃO PAULO/SP – PRÉDIO MISTO – COMERCIAL (LOJA) E RESIDENCIAL (02 APARTAMENTOS)**, situado na Rua Newton Prado, nºs 172/174, Bom Retiro, São Paulo/SP - CEP: 01127-000. Área(s) área de terreno de 139,50 m2 e área construída estimada no local 186,00 m2. Matrícula nº: 51.434 do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 019.085.0002-6. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída/privativa/útil que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 1.849.000,00**

**LOTE 27 – SÃO PAULO/SP – PRÉDIO/GALPÃO COMERCIAL**, situado na Alameda Barão de Limeira, nº 597, Campos Eliseos, São Paulo/SP - CEP: 01127-000. Área(s): área do terreno 264,69m². Matrícula nº: 126.230 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte Municipal nº 008.032.0011-0. Obs.: (i) Imóvel DESOCUPADO - para visita, favor entrar em contato com a equipe do Leiloeiro; (ii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 1.617.000,00**

**LOTE 28 – SÃO PAULO/SP – PRÉDIO COMERCIAL (LOJA e SALAS 1/2/3)**, situado na Avenida Santo Amaro, nº 5.458, Santo Amaro, São Paulo/SP - CEP: 01202-001. Área(s): área construída de 146,00 m2. Matrícula nº: 272.030 do Cartório do 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 085.012.0101-4. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 1.494.000,00**

**LOTE 29 – SÃO PAULO/SP – PRÉDIO COMERCIAL**, situado na Avenida Santo Amaro, nº 5.454, Santo Amaro, São Paulo/SP - CEP: 04702-000. Área(s): área construída 169,00 m2. Matrícula nº: 272.029 do Cartório do 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 085.012.0100-6. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 1.346.000,00**

**LOTE 30 – SÃO PAULO/SP – PRÉDIO COMERCIAL - Parte ideal - 5/6**, situado na Rua Barão de Jundiá, nºs 84 e 86, Lapa, São Paulo/SP - CEP: 050.73-010. Área(s): área de terreno de 84,100 m2 e área construída estimada no local de 148,00 m2. Matrícula nº: 72.223 do Cartório do 10º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 023.028.0036-2. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo coproprietário ou pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 1.082.000,00**

**LOTE 31 – SÃO PAULO/SP – CONJUNTO COMERCIAL**, situado na Rua Líbero Badaró, nº 293, Conjunto 7-A no 7º pavimento do Edifício Conde Prates, Centro, São Paulo/SP - CEP: 01009-000. Área(s): área construída 338,615 m2 (+ área de terraço de 190,56 m2). Matrícula nº: 67.049 do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 001.079.0014-9. Obs.: (i) Imóvel Ocupado por locatário. Desocupação por conta do arrematante.; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída/privativa/útil que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (iv) Consta na Av.11 da referida matrícula que o imóvel foi gravado com a cláusula de impenhorabilidade.

**Lance Mínimo: R\$ 3.517.000,00**

**LOTE 32 – SÃO PAULO/SP – VAGA DE GARAGEM - BOX nº 5-E-2, localizada no 5º pavimento do Edifício Garagem Automática Araujo**, situado na Endereço: Rua Araujo, nº 154, box 5-E-2, República, São Paulo/SP - CEP: 01220-020. Área(s): área privativa de 20,00 m2. Matrícula nº: 5.046 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 007.086.0297. Obs.: (i) Imóvel Ocupado. Desocupação por conta do arrematante; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa/útil/comum que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**Lance Mínimo: R\$ 101.000,00**

## EDITAL DE LEILÃO

A proprietária, doravante denominada **VENDEDOR**, torna público, que venderá em leilão do tipo "**CONDICIONAL**", os imóveis de sua propriedade, relacionados no **Anexo I** acima, parte integrante deste Edital.

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances **on-line**, encerrando-se no dia **29/06/2026**, às **15:00** horas e será realizado à Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, 12º andar, T-4, Itaim Bibi, São Paulo/SP - CEP: 04543-900 - e estará a cargo do Leiloeiro Oficial **Elidilei de Oliveira Martins**, com matrícula JUCESP nº 1.409.

### 1. OBJETO

1.1. A alienação dos imóveis relacionados no **anexo I**, parte integrante deste Edital.

### 2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br) e se habilitar acessando a página deste leilão para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora do horário previsto para o encerramento do leilão.

### 3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances se dará exclusivamente através do site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br). Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes forem necessárias para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor, inobstante já ter tomado conhecimento das condições de pagamento da arrematação por meio deste edital, também será comunicado expressamente sobre o prazo e as condições de pagamento estabelecidos neste edital.

### 4. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

4.1. O **VENDEDOR**, legítimo proprietário, declara sob as penas da lei, que os imóveis se encontram livre e desembaraçados de impostos, taxas, contribuições, etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles cuja necessidade de regularização esteja expressamente informada no texto do respectivo lote.

4.2. O **VENDEDOR** torna público, ainda, que se faz necessária a atualização da razão social atual da empresa, na matrícula de alguns dos imóveis em leilão, onde mesmo que sejam arrematados na opção à vista, poderão ter postergado tanto o registro do instrumento aquisitivo na matrícula quanto a lavratura e/ou o registro da escritura pública, até a conclusão do registro de tais atos

societários na matrícula imobiliária, não havendo como estimar prazo para conclusão.

4.3. As hipóteses acima, não podem ser motivo para onerar ou impelir qualquer penalização ao **VENDEDOR**, em decorrência desta eventual postergação, vez que, ao aderir o presente Edital, o COMPRADOR declara ciência desta condição do imóvel e assume os riscos daí decorrentes. Da mesma forma, não caberá ao COMPRADOR solicitar abatimento no valor da arrematação em decorrência deste fato.

## 5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os imóveis relacionados no Anexo I serão vendidos, a quem maior lance oferecer em leilão **On-line**, obedecidas as condições deste edital, sendo que a efetivação da arrematação de um ou mais imóveis estará condicionada à prévia aprovação pelo **VENDEDOR**, que fará as devidas análises, de acordo com suas normas internas.

5.2. Os interessados na aquisição dos imóveis previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas dos imóveis são meramente ilustrativas, competindo aos interessados proceder visita prévia à realização do leilão.

5.3. Caberá ao arrematante providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental, perante aos órgãos competentes, do imóvel que arrematar.

5.4. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “*AD CORPUS*”, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes da(s) respectiva(s) matrícula(s).

5.5. O(s) arrematante adquire(m) o(s) imóvel(is) como se apresenta(m), como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação e de eventuais mudanças nas disposições internas do(s) imóvel(is) apregoado(s), quando for o caso.

5.6. Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao(s) imóvel(is) relativas ao uso do solo ou zoneamento e ainda das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso.

5.7. Sobre os débitos, taxas e ônus incidentes sobre o(s) imóvel(is): **(i)** Todos os débitos pendentes sobre o imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas (após o citado levantamento, ou seja, durante o período de divulgação do leilão ou acréscimos em decorrência de atualizações) serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva, sem direito a qualquer ressarcimento. Os débitos originados após a data da arrematação, independentemente da situação de ocupação e/ou transferência de posse, serão de responsabilidade do comprador; **(ii)** Por eventuais débitos junto as concessionárias locais de água, energia e gás(se houver) que recaírem sobre o imóvel, ainda que anteriores a data da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência **(iii)** Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; **(iv)** Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis; **(v)** Quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial” (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção; **(vi)** Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso; **(vii)** Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; **(viii)** Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edifícios; **(ix)** Por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos; **(x)** Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA.

5.8. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

5.9. Os interessados, se pessoa física, deverão portar/apresentar documentos para identificação (RG, CPF ou CNH). Menores de 18 anos só poderão adquirir algum imóvel se emancipado ou assistido por seu representante legal.

5.10. Se pessoa jurídica, os representantes legais deverão apresentar/enviar cópias do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações (se houver), a fim de comprovar seus poderes para a representação da empresa, na aquisição de imóveis.

5.11. Conforme mencionado no item 5.1 acima, as informações da venda e do(s) arrematante(s) deverão ser submetido(s) à verificação do **VENDEDOR**, razão pela qual outros documentos poderão ser solicitados para fins de continuidade e concretização da arrematação/compra do imóvel.

5.12. A representação por terceiros deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

5.13. O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por depósito ou TED – Transferência Eletrônica Disponível, na conta bancária a ser indicada pelo **VENDEDOR** em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

## **6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO**

6.1. Desde que, o arrematante seja aprovado pelo **VENDEDOR**, o pagamento deverá ocorrer:

- **À VISTA**
- **PARCELAMENTO**
  - Sinal de 30%, saldo pago em até 11 (onze) parcelas, com juros de 1% (um por cento) ao mês.

6.2. Os pagamentos: À Vista ou do Sinal (Parcelamento), assim como o da Comissão do leiloeiro, deverão ocorrer dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) horas, **contado da data da aprovação da venda pelo VENDEDOR**.

## **7. COMISSÃO DE LEILOEIRO**

7.1. O arrematante, além do valor do arremate a ser pago conforme item acima, pagará também, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor final de arremate, a título de comissão.

## **8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA**

8.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

8.2. O **VENDEDOR** deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação em até 30 (trinta) dias contados da data da aprovação da venda, quando não houver pendência de regularização documental indicada no texto do lote que impeça a lavratura da escritura.

8.3. A Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra será firmada pelo arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição por cessão de direitos na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do **VENDEDOR**.

8.4. O **VENDEDOR** se obriga a fornecer ao arrematante a ficha de matrícula do imóvel atualizada, com negativa de ônus e alienações e demais certidões exigidas por lei (se positivas, com as devidas justificativas).

8.5. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência da propriedade do(s) imóvel(is), inclusive foro e laudêmio se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública caberá ao **VENDEDOR**.

## **9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO**

9.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação por desistência do arrematante desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 4% (quatro por cento) sobre o valor da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

## **10. EVICÇÃO DE DIREITOS**

10.1. O **VENDEDOR** responderá pela evicção de direitos no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do **VENDEDOR**, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade do **VENDEDOR** pela evicção será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pela Taxa Referencial – TR.

## **11. DISPOSIÇÕES GERAIS**

11.1. A posse dos imóveis será transmitida ao arrematante no ato da lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

11.2. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do(s) imóvel(is), quando for o caso, correrão por conta do arrematante/comprador.

11.3. A falta de utilização pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, não importa

em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

As demais condições, seguem o que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade dos Leiloeiros.

Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. (11) 3249-4680 ou por escrito, via e-mail [contato@tabaleiloes.com.br](mailto:contato@tabaleiloes.com.br).

11.4.