

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O(A) Dr(a). Carlos Antonio da Costa, M.Mº. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga - Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos arts. 879 a 903, do CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e arts. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCESP sob o nº 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da plataforma eletrônica www.tabaleiloes.com.br, levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

PROCESSO: 1095377-79.2017.8.26.0100. EXEQUENTE: ATT NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ Nº 06.053.852/0001-23. **EXECUTADOS:** BLUEVALE INTERTRADE LIMITED CNPJ Nº 07.669.751/0001-44, na pessoa do seu sócio LUIZ FERNANDO DA SILVA E JOSÉ MARCOS DA SILVA CPF Nº 132.948.488-62. **CREDOR FIDUCIÁRIO:** BANCO BRADESCO S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12). **TERCEIROS INTERESSADOS:** MONT FORT ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI CNPJ Nº 05.804.118/0001-96. PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO CNPJ Nº 46.395.000/0001-39.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 282.734,80 (junho/2026)

LEILÃO/DATAS: O 1º leilão terá início em **17/08/2026 às 14:00** com encerramento em **20/08/2026 às 14:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **10/09/2026 às 14:00**, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do www.tabaleiloes.com.br, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao Leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (art. 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

BEM(NS): DIREITOS que o executado possui sobre UM PRÉDIO SOB nº 1.122, da Avenida Brasil, cujo terreno é designado pelo lote nº 5 da quadra 33 da respectiva planta da Cia City, situado com frente para a Avenida Brasil, lado esquerdo de quem vai da Praça América parara Rua Argentina, na esquina desta, lado esquerdo de quem vai da Avenida Brasil para a Rua Bolívia, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, medindo 25,13 ms. de frente a Avenida Brasil; 31,75ms. de frente para a Rua Argentina; 13,78 ms. de frente em curva para a esquina arredondada; 26,53ms. da frente aos fundos, no lado direito de quem olha da esquina para o terreno, onde confina com Jorge Richter; 31,45ms.

no lado esquerdo, onde confina com Maria Botti, encerrando a área de 1.097,79 m². CONTRIBUINTE: 014.051.005-2. Matrícula nº 31.800 do 4º cartório de registro de imóveis de São Paulo

ÔNUS: Consta na matrícula do imóvel: R. 16 de 18/12/2017 Alienação Fiduciária em favor do Banco Bradesco S.A. para garantia da dívida no valor de R\$ 10.000.000,00. Av. 17 de 03/07/2019 aditamento da Alienação Fiduciária para constar a prorrogação do vencimento para 02 de maio de 2023 para garantia da dívida no valor de R\$ 10.613.526,46. Av. 18 de 14/07/2020 aditamento da Alienação Fiduciária para constar a prorrogação do vencimento para 01 de março de 2024 para garantia da dívida no valor de R\$ 10.676.932,49. Av. 19 de 22/10/2020 Penhora dos direitos sobre imóvel oriunda dos autos do processo nº 1095377-79.2017.8.26.0100. Av. 21 de 06/04/2021 aditamento da Alienação Fiduciária para constar o valor da dívida no valor de R\$ 10.400.000,00 para liquidação em 120 prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 15 de abril de 2021.

Considerações sobre a Alienação Fiduciária: De acordo com informação concedida no dia 06/07/2026 pelo Banco Bradesco às fls. 765-766 dos autos, o contrato nº 14619793 tem como saldo devedor o valor de R\$ 7.026.049,95 (sujeito a alterações).

Considerações sobre o IPTU: De acordo com a pesquisa realizada junto à Prefeitura de São Paulo e à Procuradoria do Município de São Paulo, constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 761.489,43, atualizado até julho de 2026, que não serão de responsabilidade do arrematante, conforme art. 130, *caput* e parágrafo único, CTN.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 28.630.000,00 (vinte e oito milhões e seiscentos e trinta mil reais), avaliado em maio de 2024.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 31.796.066,83 (trinta e um milhões, setecentos e noventa e seis mil, sessenta e seis reais e oitenta e três centavos), atualizado em julho de 2026, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar suas condições.

DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do coproprietário/cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, devendo ainda se habilitar para participar do leilão. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@tabaleiloes.com.br, antes do início do certame) o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@tabaleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário.

BAIXA DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através da expedição do competente mandado de cancelamento.

TRIBUTOS: Os débitos fiscais e/ou tributários serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, ficando o arrematante dispensado do

pagamento de tais despesas.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, CPC.). Havendo indisponibilidade nos sistemas bancários ou necessidade de liberações de aplicações financeiras, o pagamento poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) horas.

PAGAMENTO PARCELADO: O interessado poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta deve conter, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente (art. 895 e seguintes, CPC.). Fica desde já esclarecido que em caso de proposta de pagamento parcelado o saldo remanescente será corrigido monetariamente e o juízo poderá nomear administrador judicial a fim de monitorar a regularidade do pagamento e valor das parcelas futuras, incumbindo ao proponente arcar com eventuais honorários em caso de nomeação de administrador judicial.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão, através de guia de depósito judicial.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias a diferença (art. 892, §1º, CPC.). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

ACORDO OU REMIÇÃO: Após a publicação do edital, em caso de acordo ou remição, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do acordo/pagamento entabulado. No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC).

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado no site www.tabaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, CPC, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais de todas as partes e interessados, ficando-os intimados, caso não sejam localizados no endereço informado nos autos, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

PENALIDADES: Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: www.tabaleiloes.com.br ou Telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

