

1ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã, Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Único e de intimação do executado **Olímpia Comercial Imobiliária Ltda.**, inscrito no CNPJ sob nº 53.292.108/0001-61; o credor hipotecário **Banco do Brasil S/A**, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0001-91; bem como a **Prefeitura Municipal de São Paulo e demais interessados**, expedido nos autos da Ação de Execução, Processo nº 1003739-59.2018.8.26.0704.

A Dra. Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo, MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã, Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, a todos quanto este Edital de Leilão Único do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução - Despesas condominiais, ajuizado por **Condomínio Edifício Toulouse Lautrec**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.104.693/0001-62, em face de **Olímpia Comercial Imobiliária Ltda.**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupoarremateleiloes.com.br, o Leilão Único terá início no dia 08.09.2026 às 15h30 e encerrará dia 08.10.2026 às 15h30, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o início do leilão.

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 91, localizado no 9º andar ou 13º pavimento do EDIFÍCIO "TOULOUSE LAUTREC", situado à Rua Francisco Degni, número 51, no Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito – Butantã, com a área total construída de 564,85m², sendo 228,78m² de área útil, 279,51m² de áreas comuns e 56,56m² de áreas comuns de divisão não proporcional, equivalente a 04 vagas indeterminadas, com capacidade de 01 veículo de passeio em cada vaga, com emprego de manobrista/garagista, e 01 depósito tipo, indeterminado, localizado no 1º e 2º subsolos e no pavimento térreo do edifício, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,042346 no terreno do condomínio. Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 170.049.0194-6, objeto da matrícula nº 120.110 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 830.000,00 (fevereiro de 2025). Valor da Avaliação atualizado até junho de 2026: R\$ 891.835,18, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Consta as fls. 657/719, o laudo de avaliação realizado em 23 de janeiro de 2025, a informação que, segundo informações do zelador/sindico, a unidade encontrava-se desocupada a aproximadamente 15 (quinze) anos.

ÔNUS: Consta conforme Av. 1, hipoteca a Nossa Caixa – Nosso Banco S/A., atual Banco do Brasil S/A.; conforme Av.5 de 15 de maio de 2017, penhora nos autos da execução fiscal, processo 19043304, movida por São Paulo Secretaria de Negócios Jurídicos, inscrita no CNPJ sob nº 46.392.072/0001-22; conforme Av.6 de 23 de outubro de 2017, penhora nos autos da ação de execução civil, processo nº 28177006, movida pela Procuradoria Geral do Município de São Paulo, CNPJ nº 46.392.072/0001-22; conforme Av.7 de 23 de fevereiro de 2022, penhora nos autos da ação de execução civil, processo nº 0011265-

69.2002.8.26.0053, em trâmite perante a 2ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central/SP, movida pela Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico – SF, CNPJ nº 46.392.130/0007-03; conforme Av. 8 de 11 de maio de 2022, indisponibilidade de bens pertencentes a Olímpia Comercial Imobiliária Ltda., nos autos do processo nº 0003838-68.2020.8.26.0577, por solicitação do 3º Ofício Cível de São José dos Campos/SP; conforme Av.9 de 07 de março de 2023, penhora nos autos da execução civil, processo nº 1099369-48.2017.8.26.0100, movida por Esser Holding Ltda., CNPJ nº09.721.814/0001-90; e, conforme Av.10 de 01 de março de 2024, **a penhora exequenda.**

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do Código Civil).

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 452.127,20 até 10.06.2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício de 2026: R\$ 14.370,94 até 10.06.2026.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 1.703.988,83 até 26.01.2026. (fls. 775/783)

DÉBITOS: O Arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, bem como eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPC).

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art.892, § 1º, do CPC).

PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar proposta de pagamento parcelado, por valor que não seja inferior à avaliação atualizado, diretamente em juízo, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil. Sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal ou anual de acordo com o índice indicado na proposta, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, §1º, §2º, §7º e §8º do NCPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, NCPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, NCPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do NCPC). Fica a cargo do arrematante emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

ACORDO: Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

IMISSÃO NA POSSE: Comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, §1º e §2º e Art. 903, ambos do CPC).

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão impositiva de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

CONDUTOR DO LEILÃO: o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

FALE CONOSCO: Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: contato@grupoarremateleiloes.com.br.

O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa. ”

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 23 de julho de 2026.

Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo

Juíza De Direito