

3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI - PINHEIROS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

EDITAL DE PRAÇA ÚNICA de bem IMÓVEL e de **INTIMAÇÃO** dos executados **BONNAIRE RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ/MF 09.259.333/0001-04), **BONNAIRE MALL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ/MF 09.585.010/0001-00), **BONNAIRE COMERCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ/MF 09.258.979/0001-77), nas pessoas de seus representantes legais; dos terceiros interessados **KARLA ANDREA FERNANDES** (CPF/MF 721.670.687-00), **EDUARDO WATARU YOSHINO** (CPF/MF 023.251.118-73), **ITAÚ UNIBANCO S.A** (CNPJ/MF 60.701.190/0001-04), **ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A** (CNPJ/MF 06.206.132/0001-50); do credor **GARRIDO, FOCCACIA E SANCHEZ ADVOGADOS** (CNPJ/MF 03.770.726/0001-00); do credor condominial **CONDOMÍNIO BONNAIRE BUSINESS SETOR MALL** (CNPJ/MF 15.185.438/0001-69); do credor tributário **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP**; e demais interessados.

A MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Dra. Renata Pinto Lima Zanetta, na forma da lei:

FAZ SABER, aos que o presente **EDITAL** virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se o **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **CARLOS AUGUSTO RODRIGUES GUIDONI** move contra **BONNAIRE RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A E OUTROS** - Processo nº **0002358-70.2021.8.26.0011**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site www.leiloei.com.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal www.leiloei.com.

O leilão terá início no dia **17/08/2026**, às **14h00**, encerrando-se no dia **17/09/2026**, às **14h00**.

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal www.leiloei.com, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das cientificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM www.leiloei.com, e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.

DO(S) BEM(NS) – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: visitacao@leiloei.com.

DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

DOS DÉBITOS – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza propter rem, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – Não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail cobranca@leiloei.com, para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

DO ACORDO – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leiloei.com. Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail contato@leiloei.com ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

RELAÇÃO DE BEM(NS) – LOJA Nº 9, localizada no pavimento térreo do "Setor Comercial" - "BONNAIRE MALL", integrante do empreendimento denominado "BONNAIRE", situado à Rua Doutor Luiz Migliano, nº 1.986, e Rua João Simões de Souza, nº 391, no 13º Subdistrito - Butantã e no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com área privativa coberta (e total) de 42,800m², área comum coberta de 153,863m², área comum descoberta de 14,932m², área comum total de 168,795m², na qual está incluído o direito de uso de 01 vaga de garagem, perfazendo a **área total** de 211,595m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo (ou terreno) e nas partes comuns (ou de uso comum) do condomínio de 0,001553. SQL: 171.300.0228-9. Matrículas: nº 379.513 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e nº 208.261 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 375.423,51 (janeiro/2024 - fls. 388-417 e 620 dos autos).

ÔNUS - Consta da matrícula nº 208.261: **Av. 06** (11/01/2023). a Ação de Cumprimento de Sentença – Rescisão/Resolução (Proc. 0003455-97.2020.8.26.0704), em trâmite na 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, movida por Karla Andrea Fernandes e Eduardo Wataru Yoshino em face de Bonnaire Comercial Empreendimentos Imobiliários Ltda, Bonnaire Residencial Empreendimentos Imobiliários Ltda, Bonnaire Mall Empreendimentos Imobiliários Ltda, Odebrecht Realizações Imobiliárias S/A, Banco Itaú S/A; **Av. 07** (25/11/2024), PENHORA extraída do Processo nº 1003519-56.2021.8.26.0704, ajuizado por CONDOMÍNIO BONNAIRE BUSINESS SETOR MALL em trâmite perante a 2ª Vara Cível DO FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ da Comarca de São Paulo/SP. **Consta dos autos, - às fls. 369, 388-417 e 620 - , a PENHORA EXEQUENDA.**



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



PENHORAS REALIZADAS NO ROSTO DOS AUTOS: Consta dos autos, às fls. 626-628, a PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS originada do processo nº **0003204-53.2022.8.26.0011**, ajuizado por GARRIDO, FOCCACIA E SANCHEZ ADVOGADOS, em trâmite perante a 3ª Vara Cível DO FORO REGIONAL XI – PINHEIROS Da Comarca De São Paulo/SP.

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS – R\$ 88.732,50, referentes a débitos tributários dos exercícios 2020-2024, ajuizados nos Processos nºs **1519855-04.2026.8.26.0090**, **1571309-28.2023.8.26.0090** e **1600376-72.2022.8.26.0090**, perante a Vara Das Execuções Fiscais Municipais Da Comarca De São Paulo/SP, por Fazenda Pública Municipal de São Paulo/SP; 2025 em dívida ativa; e exercício vigente (2026), em aberto, conforme pesquisa junto a Prefeitura de São Paulo/SP, em 18/06/2026.

DÉBITO CONDOMINIAL – R\$ 249.347,95 (abril/2026 – fls. 725-730),

DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 169.258,21 (setembro/2025 – fls. 669-671),

***Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

DRA. RENATA PINTO LIMA ZANETTA
JUIZ DE DIREITO



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®

