

10ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL/SP – 10º OFÍCIO CÍVEL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimações dos executados **LMPR ENGENHARIA LTDA (LAMPUR ENGENHARIA)** (CNPJ nº 06.323.675/0001-58), representado por **ARNALDO FERREIRA PAVAN** (CPF nº 089.852.188-24); **ALLISTON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** (CNPJ nº 07.454.274/0001-08); **LMPRX ENGENHARIA LTDA (LMPRX)** (CNPJ nº 13.762.171/0001-08); **KL ENGENHARIA LTDA** (CNPJ nº 62.027.529/0001-56); **BUILD & PLAN EMPREENDIMENTOS LTDA** (CNPJ nº 07.343.991/0001-54); **PAVAN FAMILY ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DE BENS LTDA** (CNPJ nº 10.714.005/0001-30), na pessoa de seus sócios **ARNALDO DAHRUJ PAVAN** (CPF nº 372.383.188-57); **FABIANA DAHRUJ PAVAN** (CPF nº 380.129.057-17); **FERNANDA DAHRUJ PAVAN** (CPF nº 380.129.048-45), e da terceira interessada cônjuge do executado **CRISTINA SUCENA DAHRUJ PAVAN**; expedido nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – OBRIGAÇÕES, Processo nº. 1091774-51.2024.8.26.0100**, ajuizado pela **JULIANA RADUAN DIAS ANBAR** (CPF nº 251.999.548-30).

O Dr. Andrea de Abreu, Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Central/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 10/08/2026 às 14:00h, e com término no dia 12/08/2026 às 14:00h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 12/08/2026 às 14:01h, e com término no dia 31/08/2026 às 14:00h**, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizada (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

BEM: Matrícula nº 37.094 do 1º CRI de São Paulo - SP Imóvel: O PRÉDIO E SEU TERRENO na Avenida Quarto Centenário, 164 – Jardim Luzitânia (Parque do Ibirapuera), no 9º subdistrito-VILA MARIANA, contribuintes nºs 036.147.0005 e 036.147.006, medindo 22,20m de frente para a referida avenida, da frente aos fundos, do lado direito de quem desta avenida olha para o imóvel, mede 37,30m, confrontando com o prédio nº 156 da mesma avenida, do lado esquerdo mede 32,50m, confrontando com o prédio nº 180 da mesma avenida e pelos fundos mede 26,10m, confrontando com o prédio nº 48 da Rua Dr. Sarmiento, encerrando a área de 882,00m². **Cadastro Municipal sob nº 036.147.0036-4.**

LOCALIZAÇÃO: Avenida Quarto Centenário, 164 – Jardim Luzitânia (Parque do Ibirapuera) – São Paulo/SP - CEP: 04030-000.

CARACTERÍSTICAS conforme laudo de avaliação: Foi constatado durante a vistoria que o imóvel tem características de padrão alto luxo, acabamentos de elevado padrão, presença de elevador e classificado com novo o seu estado de conservação, possuindo três pavimentos, assim distribuídos: Pavimento subsolo, composto de oito vagas de garagem, dois depósitos, área de serviço, quartos de

apoio, sendo um deles suíte, banheiro de funcionários, área técnica, hall com elevador e lavabo e área externa.

Pavimento térreo, composto de guarita, hall de entrada com elevador e lavabo, escritório com banheiro, sala de festas, sala de estar, sala de jantar, copa, cozinha, despensa, varanda externa, espaço gourmet, sala de ginástica e banheiro externo.

Pavimento Superior, composto de Hall com elevador, rouparia, Sala de Home Theater, quatro suítes, escritório privativo e copa de apoio.

A região em que o imóvel está localizado possui escola, estabelecimentos comerciais, serviços de transporte, entre outros.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 23.932.474,56 (vinte e três milhões, novecentos e trinta e dois mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (maio de 2026).

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 26.05.2026, conforme **AV.08 de 01.09.2025 – AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO** – Nos autos do processo nº 0042531-58.2024.8.26.0100, favor **TZI CAMPO BELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**; conforme **AV.09 de 15.09.2025 – AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO EXEQUENDA**; e conforme **AV.10 de 02.10.2025 – PENHORA EXEQUENDA**.

IPTU: Consta débitos tributários e imobiliários a título de IPTU, referente ao ano corrente de 2026, no valor total de R\$ 79.203,54, atualizados até 26/05/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: <https://iptu.prefeitura.sp.gov.br/login>

DÍVIDA ATIVA: Consta débitos tributários e imobiliários a título de DÍVIDA ATIVA, referente aos seguintes exercícios: ano 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025 no valor total de R\$ 179.457,99, atualizados até 26/05/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: <https://dividaativa.prefeitura.sp.gov.br/>

DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 2.891.170,82, conforme fls. 417/419 dos autos.

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, **incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único**, do Código de Processo Civil e, **em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.

DOS LANCES – Os lances serão dados diretamente no sistema do gestor leiloeiro de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail para posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceito lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório. Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes

do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade.

DO PARCELAMENTO – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar por escrito a proposta. **Apresentada a proposta deverá ainda o proponente realizar seu lance na plataforma de leilões de forma parcelada que está preparada para receber os lances em igualdade de condições, demonstrando a isonomia e a transparência nas disputas.** Observando os requisitos do artigo 895, § 1º do CPC/2015. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, CPC).

Resolução 236 de 2016 CNJ.

Art. 22. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Parágrafo único. Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

Art. 26. Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lance**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de depósito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lance; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu crédito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença, não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.

DO AUTO DA ARREMATAÇÃO – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu, deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade.

Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (propter rem) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br.

Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

ANDREA DE ABREU
JUIZ DE DIREITO