22ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **VERA LÚCIA PIO BOLZAN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 273.511.278-08; e **seu marido JOSÉ CARLOS BOLZAN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 896.735.228-04; **JOÃO ALBERTO BOLZAN (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 755.591.708-44; **bem como sua mulher DENISE MARIA FERNANDES REIS BOLZAN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 285.344.416-34; e **dos vendedores e compradores ORLANDO BOLZAN NETO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 214.798.238-56; **ROSELY CRISTINA MOLINARI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 141.679.408-50; e **PALAVRA HOLDING E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 23.589.779/0001-28; e **do interessado CONDOMÍNIO ILHAS GREGAS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 69.270.866/0001-19.

A Dra. Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira, MM. Juíza de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **ASA SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA** em face de **VERA LÚCIA PIO BOLZAN e outros - Processo nº 1094135-22.2016.8.26.0100,** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - 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.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 11/12/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 14/12/2026 às 15:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 14/12/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 04/02/2027 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos 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 Art. 908, § 1°, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 62.345 DO 13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 902, localizado no 9º andar ou 10º pavimento do Edifício Milos - bloco "D" do Condomínio Ilhas Gregas, à Rua Professor Arthur Ramos nº 350, nesta Capital, no 20º Subdistrito - Jardim América, contendo a área útil de 144,22 m², a área de garagem de 43,14 m², correspondente a 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva dos subsolos, a área comum de 57,20 m² e a área total construída de 270,66 m², com a participação da fração ideal de 0,3517% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. **Consta na Av.08 desta matrícula** que que a área total construída do apartamento nº 902 do Edificio Milos Bloco D, do

Condomínio Ilhas Gregas, é de 244,56m2. **Consta na Av.16 desta matrícula** que JOÃO ALBERTO BOLZAN e sua mulher DENISE MARIA FERNANDES REIS BOLZAN doaram o imóvel a ORLANDO BOLZAN NETO. **Consta na Av.16 desta matrícula** que ORLANDO BOLZAN NETO vendeu o imóvel ROSELY CRISTINA MOLINARI. **Consta na Av.17 desta matrícula** que ROSELY CRISTINA MOLINARI vendeu o imóvel a PALAVRA HOLDING E PARTICIPAÇÕES LTDA. **Consta na Av.20 desta matrícula** que nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0063670-76.2018.8.26.0100, em trâmite na 40ª Vara Cível de São Paulo/SP, requerida por BANCO FIBRA S/A contra JOÃO ALBERTO BOLZAN e outros, foi promovida a averbação para constar a ineficácia da doação objeto do R.15. **Consta na Av.21 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado; bem como foi declarada a ineficácia das alienações dos R.15 e R.16. **Consta na Av.22 desta matrícula** que a ineficácia determinada no acórdão proferido na apelação n° 1125559-82.2016.8.26.0100 pela 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, foi reconhecida, como atingindo não só o ato praticado sob o nº 15, mas também os atos praticados sob nos 16 e 17.

Contribuinte nº 083.178.0507-7. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e há débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R$ 1.265,44 (18/11/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 4.079.444,20 (quatro milhões setenta e nove mil quatrocentos e quarenta e quatro reais e vinte centavos) para julho de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Conforme consta no evento 822, petição 1952, termo de cessão de crédito firmado entre ASA SPECIAL SITUATIONS e BANCO FIBRA, referente à cessão dos direitos creditórios e obrigações de titularidade do Banco Fibra.

São Paulo, 18 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dra. Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira
Juíza de Direito