

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO BUTANTÃ DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – J254909

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Execução
PROCESSO Nº:	1001007-71.2019.8.26.0704
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Edifício Royal Palace
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Hélio Pirani Fiorin Cristiane Blanco Pirani Fiorin
TERCEIRO(S):	Banco Bradesco S/A Carlos Marciane Ferreira Barbosa José Ubiracy da Silva Luciano Pedro Araújo Município de São Paulo/SP Adriano Pedro Araújo
CREDOR(ES) FIDUCIÁRIO(S):	Itaú Unibanco S/A

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), FAZ SABER que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **31/08/2026 às 15:00:00** até **03/09/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **03/09/2026 às 15:00:00** até **23/09/2026 às 15:00:00** - mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irratificáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaiando o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*[1].

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance.**

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.[3]

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Um apartamento nº 101, localizado no 10º andar do Edifício Royal Palace, situado à Avenida José Galante, nº 224, esquina com a Rua David Gebara, no 13º Subdistrito Butantã, contendo a área útil de construção de 424,83m², área comum de divisão não proporcional (garagem) 143,1388m², área comum de 282,8620m², perfazendo a área real total de 850,8308m², e a fração ideal de 5,70536% no terreno, cabendo o uso de 4 vagas e 1 depósito.

MATRÍCULA(S): nº 107.853 do 18º CRI de São Paulo/SP

CONTRIBUINTE(S): 171.193.0282-4

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: O condomínio é formado por 1 torre com 17 pavimentos tipo, cobertura, térreo e 2 andares de garagem. O andar tipo é formado por um apartamento. A unidade possui 4 vagas de garagem e 1 depósito. A área de lazer é composta por piscina adulta e infantil, churrasqueira, academia, quadra de tênis, salão de festas, salão de jogos e sauna. Nos subsolos, existe espaço para lavagem de carros.

ÔNUS: Alienação fiduciária em favor de Itaú Unibanco S/A (R.7-19/03/12); Distribuição de Ação promovida por Banco Bradesco S/A (Av.10-26/02/18 - Proc. 1007627-42.2017.8.26.0002 - 13ªVC do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP); Penhora em favor do exequente (Av.11-27/04/20); Decreto de Indisponibilidade (Av.12-05/11/20 e Av.14-07/04/21 - Proc. 1000921-87.2019.5.02.0003 - 3ªVT de São Paulo/SP - R\$301.260,00 (em Mar/21); Av.13-23/02/21 - Proc. 1000920-09.2019.5.02.0034 - 34ªVT de São Paulo/SP - R\$ 74.941,34 (em Jun/20); Av.16-10/03/25 - Proc. 5021993-38.2021.4.03.6182 - 5ªV. Execuções Fiscais de São Paulo/SP; Av.17-13/10/25 - Proc. 1000949-41.2019.5.02.0040 - 40ªVT de São Paulo/SP - R\$737.899,45 (em Jan/26); Av.18-30/12/25 - Proc. 1001291-96.2019.5.02.0090 - 90ªVT de São Paulo/SP - R\$151.254,94 (em Nov/25)); Penhora em favor de Carlos Marciane Ferreira Barbosa -Av.15-12/07/21 - Proc. 1001291-96.2019.5.02.0090 - 90ªVT de São Paulo/SP - R\$151.254,94 (em Nov/25).

OBSERVAÇÕES: Em que pese exista o ônus de alienação fiduciária em favor do Itaú Unibanco e em observância à condição fática da situação e dos débitos que recaem sobre o bem, em sede de Agravo de Instrumento (nº 2264294-09.2024.8.26.0000), prevaleceu a decisão que determinou a penhora da sobre a integralidade da propriedade, bem como foi estabelecida a ordem de preferência dos créditos de natureza trabalhista sobre todos os demais, seguidos pelos créditos tributários e, subsequentemente, pelo crédito condominial, dada sua natureza propter rem, que por sua vez prefere ao crédito fiduciário. Além disso, nos termos da tese fixada pelo STJ no Tema Repetitivo 1134, a responsabilidade do arrematante por débitos condominiais e tributários se restringirá àqueles vencidos após a data da arrematação.

DEPOSITÁRIO(S): Hélio Pirani Fiorin e Cristiane Blanco Pirani Fiorin

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.935.000,00 (em 01/2022) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 814.977,30 (em 07/2026)

DÉBITO FIDUCIÁRIO: R\$ 706.166,06 (em 09/2025)

DÉBITO DO PROCESSO (CONDOMINIAL): R\$ 1.135.330,09 (em 07/2026)

PENHORA(S) NO ROSTO DOS AUTOS: Em favor de José Ubiracy da Silva - Proc. 1000920-09.2019.5.02.0034 - 34ªVT de São Paulo/SP - R\$ 74.941,34 (em Jun/20); Em favor de Carlos Marciane Ferreira Barbosa - Proc. 1001291-96.2019.5.02.0090 - 90ªVT de São Paulo/SP - R\$151.254,94 (em Nov/25); Em favor de Luciano Pedro Araújo - Proc. 1000967-97.2019.5.02.0481 - 83ªVT de São Paulo/SP - R\$289.173,63 (em Mar/24); Em favor de Adriano Pedro Araújo - Proc. 1000921-87.2019.5.02.0003 - 3ªVT de São Paulo/SP - R\$301.260,00 (em Mar/21).

DÉBITOS: Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza propter rem (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC). Foi estabelecida a **ordem de preferência dos créditos** de natureza trabalhista sobre todos os demais, seguidos pelos créditos tributários e, subsequentemente, pelo crédito condominial, dada sua natureza propter rem, que por sua vez prefere ao crédito fiduciário. Além disso, nos termos da tese fixada pelo STJ no Tema Repetitivo 1134, **a responsabilidade do arrematante por débitos condominiais e tributários se restringirá àqueles vencidos após a data da arrematação.**

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leilado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (11)3101-9851 (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 11/12/2023, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.