2ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL II - SANTO AMARO – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **PARINVEST S/A - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS (CNPJ/MF Nº 02.594.721/0001-00); BIRMANN S/A COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS (CNPJ/MF Nº 49.341.506/0001-53); e WALTER LUIZ LAPIETRA FILHO (CPF/MF Nº 116.584.768-08);** bem como do credor hipotecário **BANCO ITAÚ BBA S.A. (CNPJ/MF Nº 17.298.092/0001-30), sucessor do Banco BBA-Creditanstalt S/A (CNPJ/MF Nº 31.516.198/0001-94)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rafael Nogueira Cavalcante, da 2ª Vara Cível – Foro Regional II - Santo Amaro, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Cobrança de Cotas Condominiais em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SÃO PAULO OFFICE PARK (CNPJ/MF Nº 05.037.377/0001-39)** e **MARTINELLI E PAMPLONA ADVOGADOS ASSOCIADOS (CNPJ/MF Nº 04.177.905/0001-92)** em face de **PARINVEST S/A - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS (CNPJ/MF Nº 02.594.721/0001-00), BIRMANN S/A COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS (CNPJ/MF Nº 49.341.506/0001-53) e WALTER LUIZ LAPIETRA FILHO (CPF/MF Nº 116.584.768-08),** nos autos do **Processo nº 0163876-87.2007.8.26.0002**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria-Geral da Justiça/SP, que disciplinam a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOTE 01- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Verbo Divino, n° 1.323, Apartamento nº 106, Torre Sevilla, Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04719-002 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: Apartamento composto por 01 (um) dormitório, varanda e banheiro, com direito a 01 (uma) vaga de garagem, identificado no local como unidade nº 1.144 (Laudo de Avaliação – Evento 246), descrito na matrícula como: Apartamento nº 106, localizado no 1º pavimento da Torre Sevilla, integrante do "Edifício São Paulo Office Park", situado na Rua Verbo Divino, nº 1.323, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 30,850m², a área comum de 38,349m², perfazendo a área total de 69,199m², sendo 54,617m² em áreas cobertas edificadas e 14,582m² em áreas descobertas, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2537% de terreno e de partes comuns. Referido edifício foi submetido ao registro de condomínio conforme o registro feito sob o nº 87 na matrícula nº 289.780.

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	087.374.0309-5	
Matrícula Imobiliária n°	326.375	11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 01	01/08/2001	Hipoteca (empreendimento)	-	Banco BBA-Creditanstalt S/A (atual Banco Itaú BBA S/A)
Av. 03	28/04/2023	Penhora exequenda	0163876-87.2007.8.26.0002	Condomínio do Edifício São Paulo Office Park

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 275.500,00 (Ago/2024 – Avaliação em eventos 246 e 261 – Homologação em eventos. 305 e 321).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 304.100,92 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 64.129,39 (Out/2026) – R$ 60.318,42 referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 3.810,97 referente aos débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Verbo Divino, n° 1.323, Apartamento nº 107, Torre Sevilla, Santo Amaro, São Paulo/SP – CEP: 04719-002 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: : Apartamento composto por 01 (um) dormitório, varanda e banheiro, com direito a 01 (uma) vaga de garagem, identificado no local como unidade nº 1.146 (Laudo de Avaliação – Evento 246), descrito na matrícula como: Apartamento nº 107, localizado no 1º pavimento da Torre Sevilla, integrante do "Edifício São Paulo Office Park", situado na Rua Verbo Divino, nº 1.323, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com área privativa de 30,850m² e área comum de 38,349m², perfazendo a área total de 69,199m², sendo 54,617m² em áreas cobertas edificadas e 14,582m² em áreas descobertas, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2537% de terreno e de partes comuns. Referido edifício foi submetido ao registro de condomínio conforme o registro feito sob o nº 87 na matrícula nº 289.780.

DADOS DO IMÓVEL		
Inscrição Municipal n°	087.374.0310-9	
Matrícula Imobiliária n°	326.376	11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	**Data**	**Ato**	**Processo/Origem Ato**	**Credores**
Av. 01	01/08/2001	Hipoteca (empreendimento)	-	Banco BBA-Creditanstalt S/A (atual Banco Itaú BBA S/A)
Av. 03	28/04/2023	Penhora Exequenda	0163876-87.2007.8.26.0002	Condomínio do Edifício São Paulo Office Park

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 275.500,00 (Ago/2024 – Avaliação em eventos 246 e 261 – Homologação em eventos. 305 e 321).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 304.100,92 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 64.129,39 (Out/2026) – R$ 60.318,42 referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 3.810,97 referente aos débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS.01: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

OBS.02: Consta hipoteca transportada da matrícula de origem (Av. 01), constituída sobre o empreendimento em favor do Banco BBA-Creditanstalt S/A (atual Banco Itaú BBA S/A). A hipoteca não é oponível ao arrematante e extingue-se com a arrematação (artigo 1.499, VI, do Código Civil e Súmula 308 do STJ, por analogia).

OBS.03: A ação foi originalmente ajuizada em face de Walter Luiz Lapietra Filho e julgada procedente (fls. 324/326). Por decisão do C. Superior Tribunal de Justiça, transitada em julgado em 16.03.2020, a execução foi redirecionada à proprietária das unidades, Parinvest S/A – Participações e Empreendimentos, dada a natureza *propter rem* da obrigação condominial. Posteriormente, no Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica nº 0003473-85.2023.8.26.0002, foi incluída no polo passivo a empresa Birmann S/A Comércio e Empreendimentos, em razão de confusão patrimonial com a Parinvest S/A.

OBS.04: A executada Parinvest S/A arguiu a prescrição da pretensão executiva e o excesso de execução. As teses foram rejeitadas, com imposição de multa de 10% por ato atentatório à dignidade da justiça (fls. 1.081/1.082 – Evento 180). Da decisão foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2027235-05.2023.8.26.0000), ao qual foi negado provimento (Evento 234). Trânsito em julgado em 09.04.2024.

OBS.05: A executada Birmann S/A apresentou Impugnação ao Cumprimento de Sentença (Evento 320), objetivando a suspensão dos atos executivos e a realização de nova avaliação dos imóveis, sob o argumento de excesso de execução e ausência das atas condominiais. A impugnação foi rejeitada (Evento 337), e os Embargos de Declaração opostos também foram rejeitados (Eventos 346 e 355). Da decisão foi interposto Agravo de Instrumento (nº 4039249-79.2026.8.26.0000), ao qual foi negado provimento (Eventos 374 e 376). Os Embargos de Declaração opostos em face do v. acórdão foram rejeitados, tendo sido interposto Recurso Especial, pendente de julgamento até o presente momento.

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R$ 551.000,00 (Ago/2024 – Avaliação às fls. 1.385/1.440 e 1.485/1.491).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R$ 608.201,84 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITO CONDOMINIAL/EXEQUENDO: R$ 2.726.009,08 referente aos débitos condominiais (Ago/2024 - Ev. 334). Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **04 de dezembro de 2026, às 16 horas, e se encerrará no dia 07 de dezembro de 2026, às 16 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 07 de dezembro de 2026, às 16 horas, e se encerrará em 07 de dezembro de 2026, às 16 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance**, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo

891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor do lance e o restante, via depósito judicial, em até 30 parcelas iguais e sucessivas, com vencimento no dia 10 de cada mês, a contar do mês posterior ao da apresentação da proposta. Cada parcela será corrigida pela Tabela Prática do TJSP desde a data da proposta até o pagamento; em caso de mora, incidirão juros simples à taxa legal (artigo 406, § 1º, do Código Civil) sobre a parcela em atraso e multa de 10% sobre a soma da parcela em atraso e das vincendas (artigo 895, § 4º, do CPC). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e por caução idônea, quando se tratar de móveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal http://www.alfaleiloes.com (artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir 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 (artigo 892, §1º, CPC).

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (sete por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de

Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao Leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n° 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados. Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que será expedida a Carta de Arrematação/Alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e

juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 26 de outubro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. RAFAEL NOGUEIRA CAVALCANTE
JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis