
EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL
(1ª E 2ª PRAÇAS – BEM IMÓVEL)

Processo nº: 1062161-98.2015.8.26.0100

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Banco Bradesco S/A

Executados: Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Espólio de Armando Conde, Espólio de Linda Lilly Conde, Christian Conde (Herdeiro(a) de Armando Conde e Linda Lilly Conde), Marcelo Conde (Herdeiro(a) de Armando Conde e Linda Lilly Conde), Corinne Conde Arsuaga (Herdeiro(a) de Armando Conde e Linda Lilly Conde)

Interessados: Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda., Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda., Paulo Roberto Tavares de Sena, Elizabete Foresto Iódice

Vara: 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP

O(A) MM. Juiz(a) de Direito **Dra. Lígia Dal Colletto Bueno**, da **32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP**, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, especialmente ao(s) executado(s) **Conde Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Espólio de Armando Conde, Espólio de Linda Lilly Conde, Christian Conde (Herdeiro(a) de Armando Conde e Linda Lilly Conde), Marcelo Conde (Herdeiro(a) de Armando Conde e Linda Lilly Conde), Corinne Conde Arsuaga (Herdeiro(a) de Armando Conde e Linda Lilly Conde)**, ao(s) interessado(s) **Albatroz Investimentos Imobiliários Ltda., Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda., Paulo Roberto Tavares de Sena, Elizabete Foresto Iódice** e demais interessados, que será levado à alienação judicial, por meio de **leilão eletrônico**, o bem imóvel abaixo descrito, nos termos do artigo 881, §1º, do Código de Processo Civil.

A alienação será realizada por intermédio do **Leiloeiro Oficial EDUARDO DA SILVA PINTO**, matriculado na JUCESP sob nº **980**, por meio da plataforma eletrônica **www.tribunaleiloes.com.br**, observadas as condições seguintes.

1. DO BEM

Prédio e respectivo terreno situado na Rua Silvio Portugal, nº 245, no 7º Subdistrito-Consolação, construído num terreno formado por dois lotes assim descritos: lote nº 02 da quadra nº 05, medindo 11,00 metros, de frente para a Rua Silvio Portugal, igual largura nos fundos, por onde confina com o lote nº 25, medindo da frente aos

fundos, respectivamente, 35,45 metros, do lado direito e esquerdo de quem da rua olha o terreno, confrontando com os lotes nºs 01 e 03, encerrando a área aproximada de 394,00 m², o lote nº 03 da mesma quadra 05, mede 11,00 metros, de frente para a Rua Silvio Portugal, igual largura nos fundos, por onde confronta com o lote nº 24, medindo da frente aos fundos 36,20 metros, respectivamente dos lados direito e esquerdo de quem da rua olha para o terreno, confinando com os lotes nºs 02 e 04, encerrando a área aproximada de 400,00 m², ditos lotes foram unificados formando um só todo. Contribuinte nº 011.143.0030.6. Observação: Consta no laudo de avaliação de fls. 1957/1977, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Silvio Portugal, nº 245, Pacaembu, São Paulo/SP. O terreno possui a área total de 1.177,00 m² e sobre o mesmo encontra-se edificado a Casa residencial com a área construída de 1.454,00 m². O imóvel é composto com garagem, sala de estar, terraço, escada interna, hall e elevador, lareira, corredor dos quartos, 04 (quatro) dormitórios, banheiros, salão, piscina, escritório, viveiro na área externa, copa e cozinha. Trata-se de Casa de Padrão Fino, que possui a idade de 36 anos e seu estado de conservação encontra-se regular.

Matrícula: 105.118, do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

Localização: Rua Silvio Portugal, 245 - Pacaembu, São Paulo - SP, 01247-060.

2. DOS ÔNUS

Constam da matrícula imobiliária, entre outros, os seguintes gravames:

1. Av. 05 (24/05/2021), Av. 08 (25/03/2022) e Av.10 (14/10/2024), INDISPONIBILIDADE DE BENS e ARRESTO convertido em PENHORA em favor de OCTAVIANO DUARTE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, Processo nº 0016284-45.2021.8.26.0100 (Cumprimento de Sentença nº 0016094-19.2020.8.26.0100), 43ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.
2. Av. 09 (13/07/2022), INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000242-31.2020.5.12.0023, TST - Tribunal Superior do Trabalho - SC - Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região, Vara do Trabalho da Comarca de Araranguá/SC.

3. DA AVALIAÇÃO E DOS DÉBITOS

Valor da avaliação: R\$ 17.040.000,00 para setembro/2024, cujo valor atualização para outubro/2026 perfaz R\$ 18.773.328,82, valor este sujeito à atualização

monetária até a data da praça, pelo índice oficial do **E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**.

Débitos tributários (IPTU):

- R\$ 151.447,09 de dívidas não ajuizadas e R\$ 2.201.058,88 de dívidas ajuizadas. Encargos no valor de R\$ 261.257,85. Valor total de dívidas em aberto R\$ 2.613.763,82.

Os débitos fiscais (**art. 130, parágrafo único, do CTN**) e eventuais débitos condominiais (**obrigações propter rem**) **sub-rogam-se no preço da arrematação**, nos termos do **artigo 908, §1º, do CPC**.

Débito exequendo: R\$ 63.126.237,17, valor atualizado em novembro/2022 (fls. 1446).

4. DAS PRAÇAS

- **1ª Praça:** início em **16 de novembro de 2026 às 11h00** e término em **19 de novembro de 2026 às 11h00**
- **2ª Praça:** início em **19 de novembro de 2026 às 11h01** e término em **18 de dezembro de 2026 às 11h00**

5. DAS CONDIÇÕES DE VENDA

Na **1ª Praça**, será admitido lance igual ou superior ao valor da avaliação. Na **2ª Praça**, será admitido lance igual ou superior a **40% (quarenta por cento)** do valor da avaliação.

Na ausência de lance à vista, serão admitidas **propostas de pagamento parcelado**, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, com **sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento)** e saldo remanescente em até **30 (trinta) parcelas mensais**, devidamente corrigidas pelo índice do **E. TJSP**, nos termos dos artigos **891 e 895 do CPC**, sujeitas à apreciação judicial.

6. DO PAGAMENTO

O valor do lance vencedor deverá ser depositado por meio de **guia de depósito judicial do Banco do Brasil**, no prazo de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da praça.

O inadimplemento acarretará comunicação imediata ao Juízo e aplicação das penalidades previstas em lei.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, paga à vista, não incluída no valor do lance, conforme artigo 886, II, do CPC e Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

O bem será alienado **ad corpus**, no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Caberá exclusivamente ao arrematante:

- pagamento do **ITBI**, quando devido;
 - registro da **Carta de Arrematação**;
 - providências para **imissão na posse**;
 - regularizações administrativas, fiscais e registrais.
-

9. DA FRAUDE À ARREMATAÇÃO

Aquele que, por qualquer meio, impedir, perturbar ou fraudar a arrematação ficará sujeito às sanções cíveis e criminais previstas nos artigos **186 e 927 do Código Civil**, bem como no artigo **358 do Código Penal**.

10. DA 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, nos termos do artigo **843 do CPC**.

11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Os interessados deverão se cadastrar previamente no site **www.tribunaleiloes.com.br**, observadas as condições estabelecidas neste edital.

Ficam os executados e terceiros interessados **INTIMADOS**, caso não localizados pessoalmente, da penhora realizada e das datas designadas.

Este edital será publicado na forma da lei, sendo suficiente a divulgação na rede mundial de computadores, nos termos do artigo **887, §2º, do CPC**.

São Paulo, 6 de outubro de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Dra. Lígia Dal Colletto Bueno

Juiz(a) de Direito