

**EDITAL DE VENDA DIRETA - 1ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II – SANTO AMARO CÍVEL TJ-SP**

**EDITAL DE VENDA DIRETA (Praça Única)** do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **IVAN ROSENDO BORGES NUNES (CPF/MF Nº 755.117.548-20)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. João Paulo Sbragia de Carvalho, da 1ª 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUARAJUBA (CNPJ/MF Nº 59.956.284/0001-37)** em face de **IVAN ROSENDO BORGES NUNES (CPF/MF Nº 755.117.548-20)** nos autos do **Processo nº 1050269-83.2024.8.26.0002**, e foi designada a alienação por venda direta do bem imóvel abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:



**ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua Camilo Nader, nº 316, apartamento nº 141, Condomínio Edifício Guarajuba, Vila Morumbi, São Paulo/SP, CEP: 05688-032.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	300.066.0044-9
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	150.478
CARTÓRIO:	15º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo/SP



**DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:** O apartamento nº 141, do tipo duplex, localizado no 14º andar, do "Edifício Guarajuba", situado na Rua Camilo Nader, nº 316, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área útil de 401,90 metros quadrados, área comum de 311,181 metros quadrados, na qual se acha incluída a correspondente a 04 (quatro) vagas indeterminadas na garagem coletiva do edifício e que tocam a essa unidade, a área total construída de 713,081 metros quadrados, participando da fração ideal de 10,456% no terreno e demais coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ORIGEM	BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES
Av. 05	10/12/2024	Penhora Exequenda	Proc. nº 1050269-83.2024.8.26.0002	Condomínio Edifício Guarajuba



**OBSERVAÇÕES:**

**OBS. 01:** O apartamento possui 401,90m<sup>2</sup> de área privativa, sendo composto por 3 (três) suítes, 3 (três) salas, piscina, sauna, churrasqueira, copa, cozinha, lavanderia, dependência de empregados, e 04 (quatro) vagas de garagem (Laudo de Avaliação no Evento 99).

**OBS. 02:** Consta na matrícula do imóvel a informação de que o apartamento foi objeto de contrato de locação com vigência de 15/03/2012 a 14/03/2015. Contudo, não há registro ou menção quanto à eventual renovação contratual após o término do referido prazo (Av. 04 da Matrícula 150.478 do 15º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo/SP).



**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 2.800.000,00 (Abr/2025 – Laudo de Avaliação no Evento 99).  
**AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 2.905.526,59 (Abr/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** R\$ 349.245,03 (Abr/2026) – R\$ 301.095,61 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 48.149,42 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



**DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL:** R\$ 279.290,26 de Débitos Condominiais e R\$ 27.412,44 de Honorários Advocatícios (Mar/2026 – Evento 243). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).



#### DATAS DO LEILÃO

**Praça Única:** Início em: 11/06/2026, às 14 horas e término em: 11/12/2026, às 14 horas



**CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado adquirente aquele que apresentar proposta formal de compra que atenda às condições estabelecidas neste edital e que seja aceita pelo Juízo, observados os interesses da execução. A alienação por venda direta será realizada pelo valor correspondente a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada do bem**, não sendo admitidas propostas em valor inferior ao percentual autorizado pelo Juízo, vedado preço vil nos termos do artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil. As propostas poderão ser apresentadas no prazo e na forma definidos neste edital, podendo ser submetidas à apreciação das partes e posterior homologação judicial. Não havendo proposta válida ou aceita nas condições estipuladas, a alienação poderá ser renovada, revista ou convertida em outra modalidade expropriatória, conforme deliberação judicial.



**PARCELAMENTO:** Caso não haja propostas para pagamento à vista, **serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora ([www.silvaleiloes.com.br](http://www.silvaleiloes.com.br)), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). 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. 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. As propostas de compra parceladas deverão observar o incremento mínimo estabelecido para o Leilão (artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).



**LEILOEIRO:** O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RENAN SOUZA SILVA**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.076, através da plataforma **SILVA LEILÕES** ([www.silvaleiloes.com.br](http://www.silvaleiloes.com.br)). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal [www.silvaleiloes.com.br](http://www.silvaleiloes.com.br) (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



**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).



**ARREMATÇÃO 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).



**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).



**PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, 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).



**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco 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 PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: **RENAN SOUZA SILVA**, 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).



**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 à do 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 acima (Comissão do Leiloeiro), a pagar a comissão sobre lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.



**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 nº236/2016, CNJ). 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).



**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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.



**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, §1º, do CPC).



**PRORROGAÇÃO:** Caso o horário de encerramento ultrapasse o expediente forense, o Leilão continuará no próximo dia útil, no mesmo horário previsto no item "Datas do Leilão", sem necessidade de novo edital. Se houver instabilidades técnicas ou outros problemas, a Praça poderá ser prorrogada para garantir igualdade entre os participantes. Além disso, nas 24 horas após o fim da Praça, poderão ser feitas ofertas na modalidade de "Repasse", conforme o item "Datas do Leilão" (art. 900 do CPC).



**PRORROGAÇÃO DE TRÊS MINUTOS:** Se houver um lance nos três minutos finais antes do encerramento do leilão eletrônico, o prazo será prorrogado por mais três minutos, permitindo que todos os interessados tenham chance de fazer novas ofertas (art. 21 da Resolução nº 236/2016 do CNJ).



**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 a será expedida a carta de 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).



**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.



**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida da Liberdade, nº 130, Conj. 10, São Paulo/SP, CEP: 01502-000, endereço eletrônico [contato@silvaleiloes.com.br](mailto:contato@silvaleiloes.com.br), Celular/WhatsApp (11) 3136-1703. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Silva Leilões, no seguinte endereço: [www.silvaleiloes.com.br](http://www.silvaleiloes.com.br).



**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.

São Paulo, 28 de abril de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. JOÃO PAULO SBRAGIA DE CARVALHO**  
**JUIZ DE DIREITO**