

8ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 1144016-55.2022.8.26.0100

Autor: Banco Industrial do Brasil S.A, CNPJ 31.895.683/0001-16

Réus: Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ 23.982.916/0001-90; OPMMR 02 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, CNPJ 18.234.471/0001-20; Julian Fernandes Bruzon, CPF 363.707.378-10

Terceiro/interessado: NW1 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, CNPJ 26.803.172/0001-97, representado por sua administradora Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., CNPJ 62.285.390/0001-40

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 03/11/2026 às 16h e encerramento em 06/11/2026 às 16h

2º pregão: início em 06/11/2026 às 16h e encerramento em 02/12/2026 às 16h

Bem leiloado:

Direitos de devedora-fiduciante da ré/executada Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda pertinentes aos registros nºs 3 e 5 (R.3 e R.5) da matrícula do seguinte imóvel: Um lote de nº 05 da Quadra O-1 do loteamento denominado Fazenda Santo Antonio – Haras Larissa, de caráter residencial unifamiliar, localizado no perímetro urbano do Município de Monte Mor, antiga Comarca de Capivari, no estado de São Paulo, contendo a área superficial de 2.028,26m², com as seguintes medidas, rumos e confrontações: mede 45,08m em curva, com raio de 389,35m de frente para a Rua 13; 45m em linha reta, com rumo igual a S09°58'13"W, da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida Rua olha para o terreno, confrontando com o lote nº 04; 45,24m em linha reta, com rumo igual a S09°58'13"W da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da referida Rua olha para o terreno, confrontando com o lote nº 06; e, nos fundos onde mede 45,07m em curva, com raio de 434,35m, confronta com a Área Verde 01. Este

lote encontra-se onerado por uma faixa *non aedificandi* de drenagem, situada na lateral esquerda do lote, de quem da Rua 13 olha para o lote, na divisa com o lote nº 06 da mesma quadra O-1, medindo 5,03m de largura na frente e 5,02m com o seguinte perímetro: 5,03m em curva com raio de 389,35m de frente para a referida Rua 13; 5,02m em curva com raio igual a 434,35m nos fundos, onde confronta com a Área Verde 01; 45,18m em linha reta, com rumo igual a S09°58'13"W da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida Rua olha para o terreno, confrontando com o próprio lote nº 05 da Quadra O-1; 45,24m em linha reta, com rumo igual a S09°58'13"W, do lado esquerdo de quem da referida Rua olha para o terreno, confrontando com o lote nº 06 da mesma Quadra O-1, encerrando a área superficial de 226,20m². Cadastro municipal 06.24.15.0082.01.0000. Matrícula 7.730 do Cartório de Registro de Imóveis de Monte Mor/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial (datado de 11/03/2025) a fls. 1951-2074 e fls. 2124/2131 dos autos: trata-se de um lote em loteamento de alto padrão, denominado Fazenda Santo Antonio – Haras Larissa, localizado em posição central no condomínio, com acesso fácil à portaria social, ao lago, à hípica e à sede; sobre o lote existe uma construção de caráter residencial unifamiliar, inacabada (as edificações, na data do laudo, representam, em seu estado atual, um percentual de 40,69% do valor total da construção finalizada), que se iniciou entre fevereiro e julho de 2021, com área construída total de 701,00m²; a construção está com sua superestrutura quase pronta, faltando concretar vigas da parte superior e a última laje; o telhado não foi iniciado; as instalações hidráulicas estão prontas, e, quanto à parte elétrica, somente foram instalados os conduítes e o poste de luz, sem passagem de fiação pela casa; não foi iniciada a parte de acabamentos; a piscina está apenas escavada, sem estrutura construída; há corrosão em algumas ferragens expostas, o que pode ser corrigido com produto específico, e a construção não apresenta grandes sinais de deterioração; segundo a executada o projeto arquitetônico já foi aprovado pela Prefeitura; o empreendimento onde está localizado o imóvel possui lotes disponíveis que variam entre 2.000m² e 3.000m², permitindo a construção de residências unifamiliares de grande porte; as edificações seguem um padrão arquitetônico voltado à integração com a paisagem local, predominando projetos térreos ou de dois pavimentos com amplas áreas verdes; dispõe de infraestrutura completa, incluindo, entre outros: i) sede social - edifício preservado da década de 1970, com áreas comuns e suítes disponíveis para uso dos proprietários e convidados; ii) centro hípico - instalações para equitação, baias e pistas para prática equestre; iii) lazer e esportes - campo de golfe, quadras de tênis, academia e trilhas em áreas de mata preservada; iv) parque infantil - espaço de 200.000m² com playground e circuito de arvorismo; v) lago panorâmico, com uma pequena praia acessível; vi) heliponto homologado, equipado com balizamento noturno (alternativa, além do acesso rodoviário pela Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), com entrada no km 114); a segurança do empreendimento é baseada em controle de acesso com portaria 24 horas, sistema de monitoramento eletrônico e vigilância especializada.

Endereço: Rua 13, nº 158 (Lote 05 da Quadra O-1), Haras Larissa, Fazenda Santo Antônio, Monte Mor/SP, CEP 13190- 000 (entrada do condomínio - Rodovia dos Bandeirantes SP-348, km 114 – Estrada para Sumaré).

Avaliação: R\$ 6.035.000,00 (abril/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: desocupado/construção inacabada.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.5: alienação fiduciária em favor do Banco Industrial do Brasil S/A (débito atualizado até setembro/2026: R\$ 4.826.639,27)

- Av.7: penhora oriunda dos presentes autos;

- Av.8: penhora oriunda do processo nº 1007954-37.2024.8.26.0100, movido por NW1 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado em face de Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outros, perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.9: ajuizamento do processo nº 1147731-37.2024.8.26.0100, movido por Katch Diversified Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial em face de Olimpo Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outros, perante a 37ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.

b) de acordo com extrato da Prefeitura de Monte Mor/SP datado de 16/09/2026, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 06.24.15.0082.01.0000 no valor de R\$ 66.220,93;

c) de acordo com extrato emitido pela administração da Associação Residencial Fazenda Santo Antonio Haras Larissa, consta débito associativo atualizado até setembro/2026 no valor de R\$ 379.225,53.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com a decisão as fls. 2253-2255 dos autos: “(...) o arrematante arcará com os 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 (...)”.

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024):

“(...) V. A partir de uma interpretação sistemática do Ordenamento Jurídico, extrai-se que a distinção de tratamento entre a hipótese prevista pelo caput e a tratada no parágrafo único do art. 130 do CTN levou em conta o modo de aquisição da propriedade, da doutrina civilista. Na alienação comum, a aquisição do domínio ocorre de forma derivada, transmitindo-se, além do bem, os vícios, ônus ou gravames incidentes sobre ele (obrigação propter rem). Tem-se em vista a relação de causalidade existente entre a propriedade do transmitente e a sua aquisição pelo adquirente. Já na alienação judicial inexistente tal relação jurídica, visto que a aquisição do domínio é feita sem intermediação entre o proprietário anterior e o terceiro arrematante, concretizando-se de forma direta, originária. Isenta-se, por consequência, o arrematante de quaisquer ônus que eventualmente incidam sobre o bem. Nesses termos, adquirido um imóvel mediante alienação comum, a subrogação da dívida fiscal será pessoal, recaindo sobre a figura do adquirente, ao passo que na alienação judicial a sub-rogação do crédito terá natureza real, operando-se sobre o próprio preço da arrematação.

(...)

XI. A partir da interpretação sistemática da legislação tributária, conclui-se que: i) a aquisição da propriedade em hasta pública ocorre de forma originária, inexistindo responsabilidade do terceiro adquirente pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel anteriormente à arrematação, por força do disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN.

(...)

XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.(...)”

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: “Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o

leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

São Paulo, 18 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Diego Mathias Marcussi
Juiz de Direito