

6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP

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

Processo nº 0026203-22.2025.8.26.0002 – ação de extinção de condomínio em fase de cumprimento de sentença

Autores: Bonsucex Holding S/A., CNPJ 52.839.420/0001-60; Maria Fernanda Oliveira de Araújo Pinheiro, RG 33.294.092-5 SSP/SP, CPF 293.717.578-33; Silvio Tini de Araújo, RG 3.482.808, CPF 064.065.488-68

Réu: João José Oliveira De Araújo, RG 33.294.091-3 SSP/SP, CPF 300.692.158-55

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 03/12/2026 às 16h

Bem leiloado:

Teatro localizado no andar térreo e integrante do condomínio denominado Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo, situado na Praça General Gentil Falcão nº 108, 30º Subdistrito, Ibirapuera, possuindo a área privativa de 1.152,992 m², a área comum de 1.316,253 m², e área total construída de 2.469,245 m², equivalente a uma fração ideal de 8,0072% no terreno e nas demais partes da propriedade e uso comum do condomínio; com direito ao uso de 33 vagas de garagem, sendo 7 demarcadas no 1º subsolo, e mais 26 em locais indeterminados nos subsolos. Contribuinte 085.455.0155-2. Matrícula 184.735 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial (utilizado como prova emprestada do processo nº 1059744-65.2021.8.26.0100) a fls. 116/162 dos autos (Evento 1): o teatro está localizado no pavimento térreo de um edifício composto de 16 pavimentos tipo, com 2 conjuntos por andar e 4 subsolos de garagem; a região tem características mistas, sendo observados usos residencial e comercial, com predominância de ocupação vertical, dotada de todos os melhoramentos públicos; de acordo com a

descrição contida no memorial de incorporação do Centro Empresarial e Cultural Domingues de Araújo (matrícula 165.401 do 15º Cri/SP), apontado no mesmo laudo pericial: possui acesso para pedestres pela Praça General Gentil Falcão nº 108 e acesso de veículos pelas áreas de circulação, conterá 2 áreas de foyer - uma a esquerda e outra a direita do hall principal; bilheteria, antecâmara; palco; plateia com capacidade de 187 lugares e mais 4 lugares destinados a deficientes físicos; sala de imprensa; copa; sanitários masculino e feminino e para deficientes físicos, 2 camarins com w.c., vestiário de funcionários 1 e vestiário de funcionários 2; circulação e mais 2 sanitários para deficientes físicos; mezanino, área técnica, 3 casas de máquinas de ar condicionado, 3 salas de no break; área de circulação; hall e antecâmara.

Endereço: Praça General Gentil Falcão, 108, térreo, Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo, Cidade Monções, São Paulo/SP, CEP 04571-150.

Avaliação: R\$ 11.600.000,00 (setembro/2023), que atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP (setembro/2026) corresponde a R\$ 13.205.189,50, e que será novamente atualizado nas datas dos pregões de acordo com o índice vigente da tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado.

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), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça 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.

Propostas parceladas: Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, o(a) interessado(a) em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar (diretamente no site da Viva Leilões): (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz (Art. 895, CPC). As propostas deverão ser apresentadas exclusivamente ao(à) leiloeiro(a) público designado(a), responsável pelo posterior encaminhamento para análise do Magistrado. 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:

- Av.120: existência da ação de execução, processo 1059744-65.2021.8.26.0100, movido por Banco ABC Brasil S/A. em face de João José Oliveira de Araujo e outros, perante a 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.121: existência da ação de execução, processo 1056620-74.2021.8.26.0100, movido por Banco Santander (Brasil) S/A. em face de João José Oliveira de Araujo e outros, perante a 37ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.122: arresto de 0,2537% da fração ideal de 8,0072% do imóvel (R.20), oriundo do processo 1059744-65.2021.8.26.0100, movido por Banco ABC Brasil S/A. em face de João José Oliveira de Araujo e outra, perante a 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.123: existência da ação de execução, processo 1064343-47.2021.8.26.0100, movido por Banco Santander (Brasil) S/A. em face de João José Oliveira de Araujo e outros, perante a 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.124: existência da ação de execução, processo 1060568-24.2021.8.26.0100, movido por Itaú Unibanco S/A. em face de João José Oliveira de Araujo e outros, perante a 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.125: conversão do arresto em penhora de 0,2537% da fração ideal de 8,0072% do imóvel (R.20), oriunda do processo 1059744-65.2021.8.26.0100 movido por Banco ABC Brasil S/A. em face de João José Oliveira de Araujo e outra, perante a 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;

- Av.126: penhora sobre 0,2537% do imóvel, oriunda do processo 1056620-74.2021.8.26.0100 movido por Banco Santander (Brasil) S/A. em face de João José Oliveira de Araujo e outros, perante a 37ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.127: penhora sobre 0,2537% da fração ideal de 8,0072% do imóvel (R.20), oriunda do processo 1068323-02.2021.8.26.0100 movido por Banco ABC Brasil S/A. em face de João José Oliveira de Araujo, perante a 30ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.128: arresto de 0,2537% da fração ideal de 8,0072% do imóvel, processo 1063083-32.2021.8.26.0100 movido por Itaú Unibanco S/A. em face de João José Oliveira de Araujo e outros, perante a 29ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.129: existência da ação de execução, processo 1135867-70.2022.8.26.0100 movido por Banco Safra S/A. em face de João José Oliveira de Araujo e outros, perante a 7ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.130: indisponibilidade dos bens de João José Oliveira de Araujo, oriunda do processo 0048325-94.2023.8.26.0100, perante a 2ª Vara de Falência e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;
- Av.132: indisponibilidade dos bens de João José Oliveira de Araujo, oriunda do processo 0000212-06.2022.5.08.0130, movido por Juscelino Kima Oliveira Junior em face de João José Oliveira de Araujo e outros, perante a 3ª Vara do Trabalho de Parauapebas/PA;
- Av.133: indisponibilidade dos bens de João José Oliveira de Araujo, oriunda do processo 1000994-22.2022.5.02.0046, movido por Fernanda Grilo em face de João José Oliveira de Araujo, perante a 46ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;
- Av.134: indisponibilidade dos bens de João José Oliveira de Araujo, oriunda do processo 0000189-72.2022.5.08.0126, movido por Antonio Carlos Feitoza Batista em face de João José Oliveira de Araujo e outros, perante a 2ª Vara do Trabalho de Parauapebas/PA;
- Av.135/Av.136: indisponibilidade dos bens de João José Oliveira de Araujo, oriunda do processo 1000473-14.2025.5.02.0712, movido por Renato Yassuo Ohi em face de João José Oliveira de Araujo e outros, perante a 12ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP - Zona Sul;

- Av.137: indisponibilidade dos bens de João José Oliveira de Araujo, oriunda do processo 1001481-35.2023.5.02.0085, movido por Itai José Brunetti Perez em face de João José Oliveira de Araujo e outros, perante a 85ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP;

- Av.139: penhora sobre 0,2537% da fração ideal de 8,0072% do imóvel (R.20), oriunda do processo 1000994-22.2022.5.02.0046 movido por Fernanda Grilo em face de João José Oliveira de Araujo, perante a 46ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP

b) de acordo com informação obtida em 08/09/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 085.455.0155-2: R\$ 873.281,10 (dívida ativa) e R\$ 287.920,81 (exercício atual/2026);

c) de acordo com informação obtida em 14/09/2026 perante a administração do condomínio, consta débito condominial no valor de R\$ 19.851,61, objeto de execução nos autos do processo nº 1050578-70.2025.8.26.0002, movido pelo Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo em face de João José Oliveira de Araujo, perante a 4ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance.

O(a) arrematante deverá efetuar o pagamento do valor da arrematação e da comissão do(a) leiloeiro(a) público, de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado(a) vencedor(a) pelo(a) leiloeiro(a) público, por meio de depósito judicial (art. 892, CPC), devendo, para tanto, acessar o Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do Tribunal de Justiça de São Paulo (tjsp.jus.br). Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 270 das NSCGJ.

De acordo com o item “4.d” da decisão constante do Evento 18: *“Se o(a) credor(a) optar pela não adjudicação (art. 876 NCPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no prazo de 03 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à sua custa (Art. 892, § 1º CPC). Contudo, deverá o(a) credor(a) pagar o valor da comissão do(a) leiloeiro(a) público, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo(a) executado(a).”*

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 o item “6.a.1” da decisão constante do Evento 18: “(...) o(a) 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação(...)”.

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):

“(...) 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 1.322 do Código Civil:

“Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.”

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.”

Participação no leilão: Interessados em participar do leilão (inclusive os coproprietários) deverão cadastrar-se previamente no site da Viva Leilões e, após liberação do cadastro, deverão habilitar-se no respectivo leilão (clikando em “habilite-se”). De acordo com o disposto no artigo 254 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e no artigo 14 da Resolução 236/2016 do CNJ, a Viva Leilões poderá solicitar documentos comprobatórios de suficiente capacidade econômico-financeira (tais como extratos bancários/de investimentos, por exemplo) como requisito para liberação da referida habilitação, de forma que somente sejam habilitadas as pessoas que efetivamente comprovarem capacidade econômico-financeira para pagamento do valor do lance e da comissão da leiloeira. Aos coproprietários que desejarem exercer o direito de preferência, deverão manifestar tal intenção via e-mail (contato@vivaleiloes.com.br) com antecedência de pelo menos 05 (cinco) dias antes do encerramento do pertinente pregão, devendo obrigatoriamente ofertar seus lances/propostas diretamente no site da Viva Leilões.

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, 15 de setembro de 2026.

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

Emanuel Brandão Filho
Juiz de Direito