

## 28ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **FABIO ALEXANDRE GUIMARÃES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 162.963.008-08; e **sua mulher SIMONE CRISTINA ARONE GUIMARÃES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 126.790.448-86; **bem como do credor fiduciário BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12; e **do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANHATTAN**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.995.351/0001-78. **A Dra. Ana Lúcia Xavier Goldman**, MM. Juíza de Direito da 28ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, 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 MANHATTAN** em face de **FABIO ALEXANDRE GUIMARÃES E OUTRA - Processo nº 1072344-55.2020.8.26.0100 - Controle nº 1232/2020**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 29/01/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 01/02/2024 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 01/02/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 21/02/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC),

devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DOS BENS: LOTE ÚNICO: DIREITOS DA MATRÍCULA Nº 99.101 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Apartamento nº 43, localizado no 4º andar do "Edifício Manhattan", situado na rua Apinagés nº 711, esquina com a rua Wanderley, no 19º Subdistrito Perdizes, contendo a área real privativa de 130,030m2., a área real comum divisão não proporcional de 4,100m2. correspondente ao direito de uso de um depósito individual e indeterminado, localizado no 1º ou no 2º subsolos, mais a área real de divisão proporcional de 43,224m2., perfazendo a área real total de 177,354m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 1,2192% no terreno do edifício. **Consta no R.07 desta matrícula** que o imóvel foi dado em alienação fiduciária ao BANCO BRADESCO S.A. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 021.085.0463-1 (Conf.Av.03).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual (21/11/2022). **DIREITOS DA MATRÍCULA Nº 99.070 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Box Médio nº 136 "Edifício Manhattan", 136, localizado situado na rua no 2º Apinagés esquina com a rua Wanderley, no 19º Subdistrito contendo a subsolo do nº 711, Perdizes, área real privativa de 10,340m2., a área real comum de divisão não proporcional de 11,500m2., mais a área real comum de divisão proporcional de 3,577m2., perfazendo a área real total de 25,417m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1009% no terreno do edifício. **Consta no R.07 desta matrícula** que o imóvel foi dado em alienação fiduciária ao BANCO BRADESCO S.A. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 10011775120158260100, em trâmite na Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central da Capital/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra FABIO ALEXANDRE GUIMARÃES, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 021.085.0656-1 (Conf.Av.03).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual (21/11/2022). **E DIREITOS DA MATRÍCULA Nº 99.069 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Box Médio nº 135, localizado no "Edifício Manhattan", situado na 2º subsolo do rua Apinagés nº 711, esquina com a rua Wanderley, no 19º Subdistrito Perdizes, contendo área real privativa de 10,340m2., a área real a comum de

divisão não proporcional de 11,500m<sup>2</sup>., mais a área real comum de divisão proporcional de 3,577m<sup>2</sup>., perfazendo a área real total de 25,417m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1009% no terreno do edifício. **Consta no R.07 desta matrícula** que o imóvel foi dado em alienação fiduciária ao BANCO BRADESCO S.A. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 10011775120158260100, em trâmite na Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central da Capital/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra FABIO ALEXANDRE GUIMARÃES, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 021.085.0655-1 (Conf.Av.03)**. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual (21/11/2023). Consta as fls.201 dos autos que os imóveis se encontram liquidados deste 22/11/2013 junto ao credor fiduciário BANCO BRADESCO S.A. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.454.823,33 (um milhão quatrocentos e cinquenta e quatro mil oitocentos e vinte e três reais e trinta e três centavos) para maio de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação as fls.170 no valor de R\$ 29.763,11 (outubro/2023).

São Paulo, 24 de novembro de 2023.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dra. Ana Lúcia Xavier Goldman**  
**Juíza de Direito**