

13ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.747.651/0001-54; **bem como do credor hipotecário BANCO PAN S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 59.285.411/0001-13; **do promitente comprador EUGENIO CARLOS BELLINI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 049.284.308-24; e **do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BK30 ALTO DA BOA VISTA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.859.518/0001-79.

O Dr. Roge Naim Tenn, MM. Juiz de Direito da 13ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/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 que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BK30 ALTO DA BOA VISTA** em face de **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - Processo nº 1020851-42.2020.8.26.0002**, 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, 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. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 09/10/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 13/10/2026 às 14:00 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 13/10/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 03/11/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 **60% (sessenta 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.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados 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 sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC. O crédito excedente será de responsabilidade do arrematante.

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 por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. 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 sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta, (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado, enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail 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. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e 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 o mesmo ser analisado 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 10% 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. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo 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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 432.833 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 310, localizado no 3º pavimento do empreendimento denominado "BK30 Alto da Boa Vista", situado na Rua Coronel Luiz Barroso, nº 392, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 32,030 m² e a área comum coberta edificada de 21,458 m², totalizando a área edificada de 53,488 m², mais a área comum descoberta de 4,300 m², perfazendo a área total de 57,788 m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,008081. **Consta na Av.01 ao 06 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca ao BANCO PAN S/A. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0067504-53.2019.8.26.0100, em trâmite na 41ª Vara Cível de São Paulo/SP, requerida por EUGENIO

CARLOS BELLINI contra CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00288281020178260002, em trâmite na 5ª Vara Cível de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **Consta na Av.13 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0000264-71.2020.8.26.0016, em trâmite na Vara do Juizado Especial Cível de São Paulo/SP, requerida por LEANDRO VIANA RODRIGUES e outros contra CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00028972620228260100, em trâmite na 13ª Vara Cível de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0042383-9120178260100, em trâmite na 12ª Vara Cível de São Paulo/SP, requerida por CELIA REGINA CENSI PACI e outro contra CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1094220-7120178260100, em trâmite na 15ª Vara Cível de São Paulo/SP, requerida por ANA LUCIA LEITE CHAVES RIBEIRO e outro contra CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00165835920208260002, em trâmite na 1ª Vara Cível de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **Consta Penhora no rosto dos autos** sobre eventuais créditos no Processo nº 0037848-46.2022.8.26.0100, em tramite na 3ª Vara Cível da Capital/SP; Processo nº 0022759-83.2022.8.26.0002, em tramite na 13ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP; Processo nº 0012072-15.2020.8.26.0100, em tramite na 13ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP; Processo nº 0000264-71.2020.8.26.0016, em tramite na 1ª Vara do Juizado Especial Cível – Vergueiro da Capital/SP; e Processo nº 0002552-02.2018.8.26.0100, em tramite na 34ª Vara Cível Central da Capital/SP.

Contribuinte nº 087.073.0885-1. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 6.601,05 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 107,95 (27/08/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 499.527,75 (quatrocentos e noventa e nove mil quinhentos e vinte e sete reais e setenta e cinco centavos) para agosto de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÃO: Consta as fls.76 dos autos que o imóvel se encontra na posse de EUGENIO CARLOS BELLINI.

Débito desta ação no valor de R\$ 206.982,15 (24/08/2026).

São Paulo, 28 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Roge Naim Tenn
Juiz de Direito