

3ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **LAÉRCIO BENKO LOPES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 183.453.408-90; bem como do exequente **ESCRITORIO ADMIN.GERMAINE LUCIE BURCHARD EMPR. IMOB. LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.328.803/0001-64; **GERBUR S/A ADMINISTRAÇÃO DE BENS COMÉRCIO E AGRICULTURA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.383.063/0001-69; da coproprietária **VALÉRIA DE CASSIA BASSE BENKO LOPES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 194.455.508-03; e do **CONDOMÍNIO TERRARA**; e do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12.

A Dra. Ana Laura Correa Rodrigues, MM. Juíza de Direito da 3ª 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 do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **ESCRITORIO ADMIN.GERMAINE LUCIE BURCHARD EMPR. IMOB. LTDA** em face de **LAÉRCIO BENKO LOPES - Processo nº 0049601-68.2020.8.26.0100**, 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 03/07/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 06/07/2026 às 14:30 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 06/07/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 27/07/2026 às 14:30 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 atualizada.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes."

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. Eventuais débitos de “condomínio” pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante, nos termos da decisão de fls. 976.

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 (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 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 guia de depósito 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a 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. 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 DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 395.614 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 154, localizado no 15º andar do EDIFÍCIO ACÁCIAS (TORRE 1), integrante da “FASE VII”, no SUBCONDOMÍNIO EDIFÍCIOS do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO TERRARA”, situado à Avenida Interlagos, nº 4.565, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa coberta edificada de 61,460m² e área comum coberta de 33,683m², nesta incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem localizada nos Níveis 1, 2 e 3, sendo o total da área edificada de 95,143m², mais a área comum descoberta de 58,022m², com a área privativa total de 61,460m², perfazendo a área total (construída + descoberta) de 153,165m², correspondendo-lhe uma fração ideal do solo de 0,000327. Referido empreendimento foi parcialmente submetido ao regime de condomínio, conforme o registro

feito sob nº 92 na matrícula nº 32.541 deste Serviço Registral. **Consta na Av.06 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária ao BANCO BRADESCO S/A. **Consta na Av.07 desta matrícula** que sobre o imóvel foram impostas restrições. **Consta na Av.08 desta matrícula** que o imóvel tem direito a uso de 01 vaga de garagem, integrante da área comum. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário executado. **Consta na Av.10 desta matrícula** a existência do Processo nº 0000985-1.219.8.26.0047, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Assis/SP, requerida por ALEXANDRE FUNARI ASSIS ME contra EDMILSON SARLO e Outros.

Contribuinte nº 162.001.1907-3. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 42.924,94 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 1.757,35 (28/05/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 546.318,83 (Quinhentos e quarenta e seis mil trezentos e dezoito reais e oitenta e três centavos) para janeiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Sobre o imóvel recaem débitos condominiais no valor total de R\$ 12.329,21, atualizados para julho de 2026.

São Paulo, 03 de junho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Ana Laura Correa Rodrigues
Juíza de Direito