

1ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **MAGAZINE NORTE COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.389.886/0001-19; **VALMIR CRUZ DE MIRANDA (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 023.341.338-33; **SILVIA HELENA ORSOLON**, inscrita no CPF/MF sob o nº 169.774.848-10; **ALCIO OLIVEIRA RIBAS DE ANDRADE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 228.153.768-49; **VOLGA DE OLIVEIRA ANDRADE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 047.134.278-53; **bem como seus cônjuges, se casados; e do ocupante do imóvel.**

A Dra. Patrícia Martins Conceição, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/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 **BANCO BRADESCO S/A** em face de **MAGAZINE NORTE COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA - Processo nº 0001028-11.2011.8.26.0004 – Controle nº 70/2011**, 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. 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 10/04/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 13/04/2026 às 15:30 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 13/04/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 04/05/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta 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 **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU 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. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

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. Se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exibir o preço, salvo se exceder o seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em três dias, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas (CPC, art. 892, §1º);

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 judicial 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: MATRÍCULA Nº 116.031 DO 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: UM PRÉDIO à Rua SIMÃO ÁLVARES nº 455, no 45º subdistrito, Pinheiros, e o terreno que assim se descreve: começa no ponto 1, distante 52,70m do ponto de intersecção formado pelos prolongamentos dos alinhamentos prediais da Rua Simão Álvares e Rua Teodoro Sampaio, de onde segue pelo alinhamento predial da Rua Simão Álvares em uma distância de 7,20m, até o ponto 2, daí deflete à esquerda e segue em uma distância de 8,90m, confrontando com o imóvel nº 465 da Rua Simão Álvares, até o ponto 3, daí deflete à esquerda e segue em uma distância de 7,20m, até o ponto 4, daí deflete à esquerda e segue em uma distância de 8,90m, até encontrar o ponto 1, início desta descrição, confrontando do ponto 3 ao ponto 1, com remanescente do imóvel, fechando assim um perímetro de 32,20m, e encerrando a área de 64,08m². **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 623.472-0/06-4, em trâmite na Vara das Execuções Fiscais Municipais/SP, requerida por PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE

SÃO PAULO contra GRAZIA LA NEVE e outros foi arrestado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária VALÉRIA APARECIDA FREITAS. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0000423-65.2011.8.26.0004, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra MAGAZINE TOP TEEN LESTE COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA e outros. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0001035-03.2011.8.26.0004, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra MAGAZINE SP COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0001031-63.2011.8.26.0004, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra MAGAZINE TOP TEEN LESTE COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0001048-08.2011, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra WALMIR CRUZ DE MIRANDA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0001043-77.2011, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra WALMIR CRUZ DE MIRANDA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0200675-92.2008.8.26.0100, em trâmite na 17ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por PAULA SAPIR FEBROT e outro contra WALMIR CRUZ DE MIRANDA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0001036-85.2011, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra WALMIR CRUZ DE MIRANDA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0001047-17.2011, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra ÁLVIO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO LTDA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0001040-25.2011.8.26.0004, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra WALMIR CRUZ DE MIRANDA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 00010446220118260004, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra ALTAIR CORDEIRO DA SILVA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0001041-10.2011, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra ALTAIR CORDEIRO DA SILVA e outros 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 0000424-50.2011.8.26.0004, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra VALMIR CRUZ DE MIRANDA e outra foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0146570-63.2011.8.26.0004, em trâmite na 32ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por ITAPEVA II MULTICARTEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS contra VALMIR CRUZ DE MIRANDA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0001045-47.2011.8.26.0004, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra VALMIR CRUZ DE MIRANDA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.20 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 00004236520118260004, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra VALMIR CRUZ DE MIRANDA

e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.21 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.22 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0001049-84.2011.8.26.0004, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra VALMIR CRUZ DE MIRANDA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.23 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0001030-78.2011.8.26.0004, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra VALMIR CRUZ DE MIRANDA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Consta às fls.1277 dos autos, que o imóvel se encontra ocupado.

Contribuinte nº 015.024.0686-1 (conf.fl.1381). 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 no valor de R\$ 74.108,90 (10/03/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.902.105,27 (um milhão novecentos e dois mil cento e cinco reais e vinte e sete centavos) para fevereiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 11 de março de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Patrícia Martins Conceição
Juíza de Direito