

3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI – PINHEIROS DA COMARCA DA CAPITAL/SP

A **Dra. Renata Pinto Lima Zanetta**, MM^a. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional XI– Pinheiros da Comarca da Capital/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1002626-20.2015.8.26.0011/01 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONJUNTO HABITACIONAL RAPOSO TAVARES, CNPJ: 15.358.937/0001-00, na pessoa do seu representante legal;

Executado: FATIMA ISABEL DE GODOY, CPF: 087.057.338-12;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU**, CNPJ: 47.865.597/0001-09, na pessoa do seu representante legal (promitente vendedor);

Leilão Único

Início em **16/03/2026**, às **11:00hs**, e término em **15/04/2026**, às **11:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 123.938,60, correspondente a **50%** do valor de avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2026.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE POSSE E PROMESSA DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS N. 041236/0239 (FLS. 40/54) SOBRE O APARTAMENTO Nº 06, BLOCO B, ANDAR TÉRREO, DO CONJUNTO HABITACIONAL RAPOSO TAVARES, situado na Rua Joaquim Guimarães, 651, Butantã, São Paulo/SP.

Consta do laudo de avaliação emprestada (fls. 97/110): O referido imóvel está situado à Rua Joaquim Guimarães, 651 – São Paulo – SP. Foi informado que não há vagas suficientes para todos apartamentos, em vista disso é estabelecido sorteio entre estas, resultando em rotatividade das vagas

Matrícula/Transcrição: Não possui.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 85 dos autos. Consta, fls. 40/54, o instrumento contratual de cessão de posse e promessa de compra e venda de imóvel e outras avenças firmado entre a CDHU e a executada. Consta, fls. 39, a informação sobre a existência de débitos vinculado ao contrato no valor total de R\$ 98.904,23, atualizado até janeiro de 2017. Consta, fls. 39, a informação prestada pela CDHU de que o Conjunto Habitacional SP – Raposos Tavares C/D encontra-se em processo final de regularização fundiária. Não foi possível cumprir os requisitos do art. 886, I e VI, do CPC, pois a descrição do bem, suas características, sua situação e suas divisas, matrícula ou os registros, bem como eventuais ônus, débitos ou processos pendentes não foram apresentados nos autos. Eventual regularização do imóvel perante o CRI competente é ônus e responsabilidade exclusiva do arrematante. A descrição do imóvel apostada no presente edital foi extraída da documentação apresentada nos autos.

CONTRIBUINTE nº: N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 165.000,00, em abril de 2018.

Débito da ação: R\$ 218.493,02, em janeiro de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **depósito judicial**.

5 Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6 Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.



Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 09 de janeiro de 2026.

Dra. Renata Pinto Lima Zanetta,

Juíza de Direito