

28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

A **Dra. Juliana Pitelli da Guia**, MM^a. Juíza de Direito da 28ª Vara Cível do Foro Central Cível 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: 0035567-30.2016.8.26.0100 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GARAGEM AUT. BANDEIRAS, CNPJ: 56.319.528/0001-82, na pessoa do seu representante legal;

Executado: MULTIMAR ADMINISTRADORA LTDA., CNPJ: 46.539.201/0001-62, na pessoa do seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ: 60.746.948/0001-12, na pessoa do seu representante legal (promitente vendedor);

1º Leilão

Início em **20/10/2025**, às **16:00hs**, e término em **23/10/2025**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 556.549,45, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **23/10/2025** às **16:01hs**, e término em **13/11/2025** às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 278.274,72, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

O CONJUNTO Nº 61 NO 6º ANDAR DO EDIFÍCIO GARAGEM DAS BANDEIRAS, SITO A RUA ÁLVARO DE CARVALHO, Nº 151, NO 7º SUBDISTRITO- CONSOLAÇÃO, com a área útil de 121,10m²., e a área comum de 35,15m²., totalizando 156,25m², de área construída, correspondendo-lhe no terreno, a fração ideal de 1,3056%. Consta, na AV.03, que o imóvel tem entrada pelo n. 151 da Rua Álvaro de Carvalho e n. 282 e 290 da Avenida Nove de Julho.

Matrícula: 24.850 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 46/47 e 376 dos autos, bem como na **AV.05** da matrícula. Consta, no **R.02, COMPROMISSO VENDA E COMPRA** em favor da executada. **Consta dos autos, fls. 354/357, declaração prestada pelo Banco Bradesco S/A (incorporador do Banco Cidade de São Paulo S/A) de que houve a quitação do compromisso de venda e compra constante no R.02**, razão pela qual, o MM. Juízo determinou que a penhora passasse a recair sobre a integralidade do bem, nos termos da r. decisão de fl. 376 dos autos. **Eventual regularização do bem perante o órgão competente é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE nº: 006.032.0534-8 (fl. 511); Em pesquisa realizada em 09/09/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 5.519,87. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 508.626,05 em agosto de 2023.

Débito da ação: R\$ 729.166,61, em maio de 2023, 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 exibir 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 **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

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 setembro de 2025.

Dra. Juliana Pitelli da Guia,

Juíza de Direito