

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A Dra. Cindy Covre Rontani Fonseca, MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo/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: 1053887-75.2020.8.26.0002 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente:

- **CONDOMINIO EDIFICIO SAINTJAMES**, CNPJ: 64.018.245/0001-29, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **ANA LUCIA TRINDADE**, CPF: 273.305.671-91;

Interessados:

- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (credor fiduciário);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP**
- **4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 0011629-72.2017.8.26.0002

1º Leilão

Início em **04/08/2026**, às **12:00hs**, e término em **07/08/2026**, às **12:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 363.620,45, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **07/08/2026**, às **12:01hs**, e término **28/08/2026**, às **12:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 181.810,23, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DO APARTAMENTO Nº 62, LOCALIZADO NO 6º ANDAR, DO EDIFÍCIO SAINT JAMES, SITUADO À AVENIDA BARÃO DE CAMPOS GERAIS, Nº 81, NO MORUMBI, 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA, com 45,66 metros quadrados de área útil, 23,28 metros quadrados de área de garagem, 26,46 metros quadrados de área comum, 95,40 metros quadrados de área total construída e 2,57% de quota parte ideal no terreno e nas coisas comuns. A este apartamento cabe o direito de uso de uma vaga para automóvel de passeio na garagem coletiva situada no subsolo e pavimento térreo, sem local ou denominação específica, com utilização de manobrista.

Informações do Laudo de Avaliação (Evento 154): Trata-se de um apartamento, do tipo “Apartamento de padrão médio com elevador (+)”, com 45,66 m² de área útil, que denota idade de 40 (quarenta) anos, sendo considerado o estado de conservação como necessitando de reparos simples. O apartamento é composto por: 1 dormitório (1 suíte), banheiro, sala para 2 ambientes, sacada, cozinha, área de serviço, possuindo 1 vaga de garagem.

Matrícula: 73.637 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos direitos do bem encontra-se em Evento 100 dos autos, bem como na **AV. 17** da matrícula. Consta na **R. 14, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, que possui como credor a Caixa Econômica Federal. Consta na **AV. 15, PENHORA**, derivada dos autos nº 0011629-72.2017.8.26.0002 da 4ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro de São Paulo/SP. Consta em documento acostado pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em Evento 226, **DÉBITO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, fazendo constar que o saldo devedor é de **R\$ 400.773,57**, em agosto de 2025, a aquisição dos direitos aquisitivos implica a sub-rogação do adquirente na posição de devedor fiduciante, com a obrigação de dar continuidade ao pagamento do saldo devedor do financiamento perante a CEF.

CONTRIBUINTE nº: 300.046.0081-6; Em pesquisa realizada em 26/06/2026, **constam débitos** para o imóvel no valor de R\$ 12.021,07.

DEPOSITÁRIO: Os executados.

Avaliação: R\$ 319.000,00, em agosto de 2023.

Débito da ação: R\$ 108.507,52, em junho 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 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 depósito judicial.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 26 de junho de 2026.

Dra. Cindy Covre Rontani Fonseca

Juiz de Direito