

## 6<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP

A Dra. **Daniela Anholeto Valba Pinheiro Lima**, MMA. Juíza de Direito da 6<sup>a</sup> Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/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](http://www.leilaovip.com.br) , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1003343-77.2019.8.26.0565 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANAUS**, CNPJ: 50.933.126/0001-97, na pessoa do seu representante legal;

### Executados:

- **JOSÉ LOPEZ SIERRA**, CPF: 301.823.368-91;
- **MARLENE ACCA LOPEZ**, CPF: 114.413.988-05;
- **MANUEL LOPEZ SIERRA**, CPF: 528.542.568-91;
- **ROSALINA BRAZ LOPEZ**, CPF: 037.203.698-89;
- **MARIA ENCARNACION LOPEZ CLEMENTE**, CPF: 167.646.787-11;

### Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP;**
- **3<sup>a</sup> VARA FEDERAL DE SANTO ANDRÉ/SP**, autos n. 0000243-88.2011.4.03.6126;
- **3<sup>a</sup> VARA FEDERAL DE SANTO ANDRÉ/SP**, autos n. 0003950-93.2013.4.03.6126;
- **1<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**, autos n. 0015945-68.2010.8.26.0554;
- **1<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS/SP**, autos n. 0001299-38.1997.8.26.0189;
- **3<sup>a</sup> VARA FEDERAL DE SANTO ANDRÉ/SP**, autos n. 0000243-88.2011.4.03.6126;
- **9<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**, autos n. 0009924-46.2023.8.26.0554;
- **8<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**, autos n. 0021032-92.2016.8.26.0554;
- **6<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**, autos nº 0009999-61.2023.8.26.0554

**1º Leilão**

Início em 26/05/2025, às 12:30hs, e término em 29/05/2025, às 12:30hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 517.681,01, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 29/05/2025, às 12:31hs, e término em 26/06/2025, às 12:30hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 362.376,71, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N° 31, LOCALIZADO NO 3º ANDAR DO EDIFÍCIO MANAUS, NA RUA CONSELHEIRO LAFAIETE N° 747, NESTA CIDADE, COMARCA E 1ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA,** com a área útil de 95,36m<sup>2</sup>, a área comum de 19,62m<sup>2</sup>, a área total construída de 114,98m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 2,723% no terreno e demais coisas de uso comum, confrontando-se pela frente com a rua Taipas; do lado direito com o apartamento n° 32, corredor de circulação e escadaria geral do lado esquerdo com a parede divisória de fundos do prédio e, nos fundos, com o recuo do prédio para a área de iluminação e ventilação.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 348/400):** O empreendimento é composto por 01 (uma) torre, com 12 (doze) pavimentos e 3 (três) apartamentos por andar, com acesso de veículos e pedestres através da Rua Conselheiro Lafaiete. O hall de entrada do edifício apresenta piso em granito, paredes em massa fina pintada, teto em forro de gesso acartonado, e, porta em metal e vidro. O salão de festas apresenta piso em porcelanato, paredes em massa fina pintada, teto parcialmente em forro de gesso cartonado pintado e em estrutura de metal e vidro, porta em madeira, e, janelas em metal e vidro.

**Matrícula:** 9.332 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 276 dos autos, bem como na **AV. 13 e 15** da matrícula. Consta, na **AV. 6, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0000243-88.2011.4.03.6126, da 3ª Vara Federal de Santo André/SP. Consta, na **AV. 7, 8 e 9, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 0003950-93.2013.4.03.6126, da 3ª Vara Federal de Santo André/SP. Consta, na **AV. 10, PENHORA**, derivada dos autos n. 0015945-68.2010.8.26.0554, da 1ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP. Consta, na **AV. 11, PENHORA**, derivada dos autos n. 0001299-38.1997.8.26.0189, da 1ª Vara Cível da Comarca de

Fernandópolis/SP. Consta, na **AV. 12, PENHORA**, derivada dos autos n. 0000243-88.2011.4.03.6126, da 3<sup>a</sup> Vara Federal de Santo André/SP. Consta, na **AV. 14, ARRESTO**, derivada dos autos n. 0009224-46.2023.8.26.0554, da 9<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Santo André/SP. Consta, na **AV. 16, PENHORA**, derivada dos autos n. 0021032-92.2016.8.26.0554, da 8<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Santo André/SP. Consta na **AV. 17, ARRESTO**, derivada dos autos 0009999-61.2023.8.26.0554 da 6<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Santo André/SP.

**CONTRIBUINTE nº:** 05.012.001 (todo o prédio); Consta às fls. 436-443 declaração do Município de São Caetano do Sul que **constam débitos** fiscais no imóvel de R\$ 8.713,19 para dezembro de 2024. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

**Avaliação:** R\$ 501.637,12, em agosto de 2024.

**Débito da ação:** R\$ 40.548,30, em dezembro de 2024, 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](http://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.

**!** **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**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).

## 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](http://www.leilaovip.com.br).

### ① 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 Caetano do Sul/SP, 25 de março de 2025.

**Dra. Daniela Anholeto Valba Pinheiro Lima**

Juíza de Direito