

23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

O **Dr. Vítor Gambassi Pereira**, MM. Juiz de Direito da 23ª 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: 0068493-06.2012.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença.

Exequentes:

- **AJ MARTANI INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA E GÁS**, CNPJ: 07.941.633/0001-43, na pessoa do seu representante legal;
- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIO GRANDE DO SUL**, CNPJ: 07.270.924/0001-57, na pessoa do seu representante legal;

Executado: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE, CNPJ: 54.282.496/0001-62, na pessoa do seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **JUÍZO AUXILIAR DE CONCILIAÇÃO EM EXECUÇÃO DO TRT-2**, autos n. 1000558-63.2017.5.02.0038; 10001304-39.2021.5.02.2021;
- **6ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 5022233-95.2019.4.03.6182;
- **5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 0261462-56.2009.8.26.0002;
- **25ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 0044120-03.2015.8.26.0100;
- **31ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 1091288-47.2016.8.26.0100;
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 0009705-52.2019.8.26.0100;
- **30ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 1082140 17.2013.8.26.0100;
- **33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 1031520-93.2016.8.26.0100;

- **5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VII – ITAQUERA DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 1018860-26.2014.8.26.0007;
- **38ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1000558-63.2017.5.02.0038;
- **30ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1000253-59.2024.5.02.0030;

1º Leilão

Início em **29/08/2025**, às **16:30hs**, e término em **02/09/2025**, às **16:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 97.294,74, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **02/09/2025**, às **16:31hs**, e término em **23/09/2025**, às **16:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 48.647,37, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

A UNIDADE AUTÔNOMA N. 40, LOCALIZADA NA 2ª GALERIA SUPERIOR OU 5º PAVIMENTO DO CENTRO COMERCIAL PRESIDENTE, situado à rua 24 de Maio, n. 116, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área construída de 23,53m² e uma quota ideal no terreno de 0,2441%.

Consta do laudo de avaliação (fls. 456/485): O imóvel caracteriza-se por ser um conjunto comercial, no segundo piso do condomínio, com sala e banheiro, e área construída de 23,53m². Utilizado pela administração do condomínio como depósito de materiais e equipamentos diversos. Projetada no ano de 1962 pelo escritório de arquitetura Siffredi e Bardell, a Galeria Presidente é conhecida popularmente como Galeria do Reggae, e conta com lojas de roupas, discos, cabeleireiros, restaurantes e comércios e serviços diversos. Com cinco andares e térreo, o edifício conta com escadas rolantes e ao fundo escadas e dois elevadores. Possui sistema de câmeras de segurança e funcionários próprios de zeladoria, limpeza e segurança

Matrícula: 40.762 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 248/249 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta, na **AV.03, PENHORA** derivada dos autos n. 0043162-08, cuja Vara não consta informada. Consta, na **AV.04, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 1000558-63.2017.5.02.0038, do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução do TRT-2. Consta, na **AV.05, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 5022233-95.2019.4.03.6182, da 6ª Vara de

Execuções Fiscais da Seção Judiciária de São Paulo/SP. do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução do TRT-2. Consta, na **AV.07, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 1000253-59.2024.5.02.0030, da 30º Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta, na **AV.08, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 10001304-39.2021.5.02.2021, do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução do TRT-2Consta dos autos, fls. 51/52, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 0261462-56.2009.8.26.0002, da 5ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital/SP. Consta dos autos, fls. 125/127, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 0044120-03.2015.8.26.0100, da 25ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP. Consta dos autos, fls. 163, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 1091288-47.2016.8.26.0100, da 31ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP. Consta dos autos, fls. 253/254, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 0009705-52.2019.8.26.0100, da 1ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP. Consta dos autos, fls. 287/288, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 1082140 17.2013.8.26.0100, da 30ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP. Consta dos autos, fls. 298/299, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 1031520-93.2016.8.26.0100, da 33ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP. Consta dos autos, fls. 487/488, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 1018860-26.2014.8.26.0007, da 5ª Vara Cível do Foro Regional VII – Itaquera da Comarca da Capital/SP. Consta dos autos, fls. 529, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 1000558-63.2017.5.02.0038, da 38ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta dos autos, fls. 291/297, o acórdão proferido nos autos do agravo de instrumento n. 2083437-36.2022.8.26.0000, que reconheceu a legitimação do credor para prosseguimento dos atos executórios. **Débitos condominiais:** a apurar. Compete ao arrematante a verificação perante o Condomínio.

CONTRIBUINTE nº: 006.017.0698-6 (fl. 463); Em pesquisa realizada em 23/07/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 4.14,93. **DEPOSITÁRIO:** N/C.

Avaliação: R\$ 93.000,00, em outubro de 2024.

Débito da ação: R\$ 381.423,10, em maio de 2017, 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, 23 de julho de 2025.

Dr. Vítor Gambassi Pereira,

Juiz de Direito