

1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A Dra. Tatiana Federighi Saba, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões 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: 0032709-82.2023.8.26.0002 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- GUSTAVO SAMPAIO INDOLFO COSENZA, CPF: 357.332.158-52;

EXECUTADO:

- FABIANA RODRIGUES DE ABREU, CPF: 258.231.498-67;

INTERESSADOS:

- LUIZ CARLOS BISPO VIEIRA, CPF: 449.293.315-87 (coproprietário);
- DANIELA BARROS ROSA, CPF: 258.482.858-88;
- KELLY CRISTINA SALGARELLI, CPF: 297.910.398-52;
- CONDOMÍNIO D/OFFICE
- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA MUNICIPAL DE DIADEMA/SP;
- 1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, processo nº 0033376-68.2023.8.26.0002;

1º Leilão

Início em 20/04/2026, às 11:45hs, e término em 23/04/2026, às 11:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 441.049,13, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 23/04/2026, às 11:46hs, e término em 13/05/2026, às 11:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 352.839,31, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

UMA SALA COMERCIAL Nº 1617 (MIL SEISCENTOS E DEZESSETE), LOCALIZADA NO 16º PAVIMENTO, DO “CONDOMÍNIO D/OFFICE”, NA RUA ORENSE Nº 41, NESTE DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA, com a área privativa coberta edificada de 46,390m², a área comum de 40,807m² (coberta edificada de 30,777m² + descoberta de 10,030m²) já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga na garagem coletiva do condomínio, e a área total de 87,197m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0022067 no terreno do condomínio.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 103-109)

Matrícula n.º: 59.862 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 82 dos autos assim como na **AV. 13** da matrícula. Consta na **AV. 11, CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** tendo como credora e instituição custodiante respectivamente Carora Investimentos Imobiliários Ltda., e Barigui Companhia Hipotecária, consta às fls. 132-133, informações de **QUITAÇÃO** da dívida desde 01/02/2019, eventuais pendências cartoriais são de responsabilidade do arrematante. Consta às fls. 184 e 209, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada do processo nº 0033376-68.2023.8.26.0002 da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP.

CONTRIBUINTE: 1007332900; Em pesquisa realizada em 10 de fevereiro de 2026, **constam débitos** para o imóvel a título de IPTU no valor de R\$ 1.564,21.

DEPOSITÁRIO: Fabiana Rodrigues De Abreu, CPF: 258.231.498-67.

Avaliação: R\$ 410.000,00, em maio de 2024.

Débito da ação: R\$ 244.033,75, para junho de 2024 (fls. 166) a ser atualizado até a data de arrematação.

Obrigações e débitos

1

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 arrendimento 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, 12 de fevereiro de 2026.

Dra. Tatiana Federighi Saba

Juíza de Direito