1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A **Dra. Tais Helena Fiorini Barbosa,** MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional XV – Butantã da Comarca de São Paulo/SP, **FAZ SABER,** a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do portal www.leilaovip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 1004647-77.2022.8.26.0704 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente:

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & BUTANTA - MANOEL DIAS,** CNPJ: 41.662.329/0001-03, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **DAUSTER NIELSEN BORGES DE DEUS,** CPF: 384.067.028-42**;**

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;**

1º LEILÃO: Início em **04/12/2026**, às **11:15hs**, e término em **07/12/2026**, às **11:15hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 299.892,11, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **07/12/2026**, às **11:16hs**, e término em **13/01/2027**, às **11:15hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 149.946,06, correspondente a **50%** do valor de avaliação atualizada.

DESCRIÇÃO DO BEM: **OS DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO APARTAMENTO Nº 27, LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO DA TORRE A, INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DENOMINADO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & BUTANTÃ – MANOEL DIAS",** situado na Rua Manuel Dias de Oliveira, nº 59, no lote 2 – Remanescente da reserva, destacado da Área B, parte da Gleba 3, do Sítio Itaguassú, no 13º Subdistrito – Butantã, com a área privativa coberta edificada de 41,000m², área comum coberta edificada de 8,038m², área total edificada de 49,038m², área comum descoberta de 6,473m², área construída mais descoberta de 55,511m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003590 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

Informações do Laudo de Avaliação (evento 55): Apartamento com paredes estruturais, com janelas em alumínio e vidro, piso frio na cozinha, banheiro com piso branco do chão ao teto conforme entregue pela construtora. Condomínio com portaria 24hs, 3 elevadores por torre, Academia, Playground, 2 salões de festas, Minimercado, Churrasqueira, Bicicletário e Brinquedoteca.

Matrícula: 261.888 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP**.**

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se em evento 23 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta na **AV. 04, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA,** que possui como credor a Caixa Econômica Federal.

CONTRIBUINTE: 159.152.0044-2 (área maior); Em pesquisa realizada em 20/10/2026, não constam débitos para o imóvel de acordo com certidão negativa.

DEPOSITÁRIO: Dauster Nielsen Borges De Deus, CPF: 384.067.028-42.

Avaliação: R$ 260.643,00, em maio de 2023.

Débito da ação: R$ 41.978,69, em maio de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: 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. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do

arrematante. 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. 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. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel 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.

III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: ***a) À VISTA:*** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que 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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz. Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista. e, **c*) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):*** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor

dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V – FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

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.

VI – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaovip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos. Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

São Paulo/SP, 20 de outubro de 2026.

Dra. Tais Helena Fiorini Barbosa

Juíza de Direito