3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ DA COMARCA DA CAPITAL/SP

A Dra. Luciane Cristina Silva Tavares, MMa. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional XV – Butantã 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: 1006086-89.2023.8.26.0704 – Despesas Condominiais

Exequente:

- **CONDOMÍNIO WAY BUTANTÃ,** CNPJ: 47.524.920/0001-72, na pessoa do seu representante legal;

Executado:

- **NATACHA MAYARA ROMEIRO GOMES,** CPF: 427.901.928-20;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal (credor fiduciário)**

1º Leilão

Início em 16/11/2026, às 15:00hs, e término em 19/11/2026, às 15:00hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 384.379,58, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 19/11/2026, às 15:01hs, e término em 10/12/2026, às 15:00hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 192.189,79, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (AV.01) SOBRE O APARTAMENTO Nº 1104, LOCALIZADO NO 11º PAVIMENTO DA TORRE A, INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DENOMINADO "PROJETO IMOBILIÁRIO E 49", SITUADO NA RUA ANTÔNIO DE ALMEIDA NAVES, Nº 84 E AVENIDA ENGENHEIRO HEITOR ANTÔNIO EIRAS GARCIA, NO JARDIM ESMERALDA, NO 13º SUBDISTRITO BUTANTÃ, com área privativa de 41,950m2, área comum de 40,151m2, (sendo 27,885m2 de área coberta e 12,266m2 de área descoberta) já incluído o direito a utilização de 01 (uma) vaga para guarda e estacionamento na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 82,101m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 15,68946414m2 e coeficiente de proporcionalidade de 0,357483% no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 228/229)

Matrícula nº: 269.888 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 146/147 dos autos, bem como na **AV.03** da matrícula. Consta, na **AV.01, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Caixa Econômica Federal. Consta dos autos, fls. 193/215, a informação de que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é R$ 238.363,66, atualizado até agosto de 2024. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante

CONTRIBUINTE nº: 159.177.1583-0 (em maior área) Não foi possível apurar débitos fiscais perante os órgãos competentes

DEPOSITÁRIO: A executada.

Avaliação: R$ 350.666,00, em agosto de 2024.

Débito da ação: R$ 33.824,27, em março de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.

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

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



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.

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.

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.

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: 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.

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.

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.

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 elas 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, 09 de setembro de 2026

Dr. Luciane Cristina Silva Tavares

Juíza de Direito