

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VI – PENHA DE FRANÇA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O Dr. Sinval Riberiro de Souza, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional VI – Penha de França 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: 1011951-29.2018.8.26.0006 – Cumprimento de Sentença

Exequente:

- ERICA PATRICIA JORGE DOS SANTOS, CPF nº 170.032.318-08;

Executados:

- ESPÓLIO DE AMÉLIA FIGUEIREDO DA SILVA (CPF nº 395.342.868-34);

Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP;
- IDETE FIGUEIREDO RIBEIRO, CPF 069.758.739-01 (herdeira);
- IVO DIAS, 021.331.62552 (herdeiro);
- GRACI FIGUEIREDO. CPF 308.263.928-30 (herdeira);
- JOÃO DIAS, CPF 091.236,10859 (herdeiro);
- VALDINEI APARECIDO DOS SANTOS, CPF nº 067.432.918-03 (cônjuge);

1º Leilão

Início em 17/11/2025, às 09:30hs, e término em 24/11/2025, às 09:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ **405.744,95**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 24/11/2025, às 09:31hs, e término em 15/12/2025, às 09:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ **243.446,97**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

IMÓVEL: UM TERRENO, SITUADO NA RUA MANDAGUAI, LOTE 30, DA QUADRA 03, DA PLANTA DA VILA EUGENIO, NO 3º SUBDISTRITO - PENHA DE FRANÇA, medindo 5,00m de frente para a referida rua, de um lado mede 27,35m, do outro lado mede 25,00 metros, tendo nos fundos a mesma largura de frente, ou seja 5,00m, encerrando a área de mais ou menos 130,90m², confinando de um lado com a casa nº 128, do outro com o lote de terreno nº 28, e nos fundos com o lote de terreno nº 29. Na **AV. 2** da matrícula consta a construção de uma casa que recebeu o nº 128-A, com área construída de 69,00m².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 102/109): “O referido imóvel consiste em uma casa térrea, antiga, simples, com área construída de 99,00m², em terreno de 131,00 m², e com 5,00 metros de testada, com ótima localização, cercado de boa infraestrutura, com fácil acesso ao comércio em geral, além de outras melhorias como asfalto, água encanada, rede elétrica e de esgoto”; “O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada”.

Matrícula: 107.187 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 96 dos autos, bem como na **AV.05** da matrícula. Consta do **R.3** venda a **AMÉLIA FIGUEIREDO DA SILVA**. Consta na **Av.04** o falecimento de **AMÉLIA FIGUEIREDO DA SILVA**.

CONTRIBUINTE nº: 059.166.0058-5 (conforme matrícula); em pesquisa realizada em 06 de outubro de 2025, não foram localizados **débitos fiscais**. **DEPOSITÁRIO:** possuidor (fls. 96).

Avaliação: R\$ 384.022,00 em agosto de 2024 (pela média, conforme decisão de fls. 96)

Débito da ação: R\$ 85.109,66, em junho de 2023 (fls. 103), 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.

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.

❗ **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 **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, 07 de outubro de 2025.

Dr. Sinval Riberiro de Souza

Juiz de Direito