

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: 0016383-20.2018.8.26.0100 – Cumprimento de sentença.

Exequente: APARECIDA MARCELINO ALVES, CPF: 053.671.508-45;

Executados:

- **RAQUEL PEREIRA DEOLIVEIRA**, CPF: 278.169.758-30;
- **ALEXANDRE VIEIRA DUARTE**, CPF: 182.983.098-80;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **MARIA IVÂNIA DA SILVA**, CPF: 187.989.208-12;
- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal;

1º Leilão

Início em **30/04/2025**, às **14:00hs**, e término em **05/05/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 238.403,88, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **05/05/2025**, às **14:01hs**, e término em **26/05/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 119.201,94, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

APARTAMENTO Nº 41, LOCALIZADO NO 4º ANDAR DO "EDIFÍCIO SABIA" - BLOCO 02, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DOS PÁSSAROS, SITUADO À RUA ITAPIXÉ, Nº 189, NO 31º SUBDISTRITO PIRITUBA, com a área privativa de 54,220m², a área comum de 56,773m², a área real total construída de 110,993m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,25% no terreno condominial e nas demais partes e coisas de uso comum, cabendo-lhe o direito de utilização de uma vaga no estacionamento coletivo (parte coberta e parte descoberta) para veículo de passeio.

Consta do laudo de avaliação (fls. 194/233): De acordo com a descrição da matrícula, o imóvel avaliado possui área privativa de 54,220 m² e 110,993 m² de área total. Sala de estar/jantar, corredor e dois dormitórios no contrapiso e paredes com massa corrida e pintura látex. Cozinha, banheiro e área de serviço com piso cerâmico e paredes azulejadas até o teto. Porta externa de madeira e portas internas tipo sanfonadas de PVC, janelas em alumínio, e varanda. Garagem não demarcada. O imóvel encontra-se ocupado.

Matrícula: 108.811 do 16º Cartório de Registro de Imóveis da São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 96/97 dos autos, bem como na **AV.04** da matrícula. Consta, no **R.02, HIPOTECA** em favor de Caixa Econômica Federal. Consta,

EMBARGOS DE TERCEIRO, autos n. 1147028-43.2023.8.26.0100, os quais foram julgados improcedentes, tendo sido a r. sentença objeto de recurso de apelação, em trâmite. **Débitos condominiais**: a apurar, sendo ônus do arrematante a verificação perante o condomínio.

CONTRIBUINTE nº: 078.341.0121-8; Em pesquisa realizada em 24/03/2025, não constam **débitos fiscais**, conforme certidão negativa expedida pela municipalidade. **DEPOSITÁRIO**: Atual possuidor.

Avaliação: R\$ 222.000,00, em agosto de 2023.

Débito da ação: R\$ 77.590,57, em março de 2021, 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____ , diretor(a), conferi.



São Paulo, 24 de março de 2025.

Dr. Vítor Gambassi Pereira,

Juiz de Direito