2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O **Dr. Rafael Nogueira Cavalcante,** MM. Juiz de Direito da **2ª** Vara Cível 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: 0234271-36.2009.8.26.0002– Execução de Título Extrajudicial.
Exequente: CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI., CNPJ: 33.754.482/0001-24, na pessoa do seu representante legal **(e credora hipotecária);**
Executado: ESPÓLIO DE WALTER YASSUTOMO KURODA, CPF: 768.038.488-68, na pessoa dos seus herdeiros e/ou representante legal;
Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **10ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 0830051-89.1985.8.26.0000;

1º LEILÃO: Início em **02/12/2026**, às **16:00hs**, e término em **07/12/2026**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 718.409,50**, 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 **16:01hs**, e término em **13/01/2027**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 359.204,75**, correspondente a **50%** do valor de avaliação atualizada.

DESCRIÇÃO DO BEM: **UM PRÉDIO SITUADO NA RUA VAPABUSSÚ Nº 439, NO 30º SUBDISTRITO-IBIRAPUERA, E SEU RESPECTIVO TERRENO CONSTANTE DE METADE DO LOTE 153 DA QUADRA 188-B DO JARDIM AEROPORTO**, medindo 5,00 metros de frente, por

22,50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem, encerrando uma área de 112,95 metros quadrados; confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com os lotes 154 e 155 de propriedade da Ceaspa; do lado esquerdo confina com a outra metade do lote, onde existe o prédio nº 443 da mesma rua Vapabussú, de propriedade de Fernando Serra Russo e sua mulher; e pela linha dos fundos, confina com parte do lote 158, de propriedade da Ceaspa. Contribuinte nº 089.378.0024-1.

Informações do Laudo de Avaliação (Evento 310): O imóvel avaliando localiza-se na rua Vapabussu, 439, bairro Jardim Aeroporto, município de São Paulo/SP. O imóvel avaliando é constituído por um prédio residencial, geminado, que foi edificado sobre terreno urbano, de solo seco, firme e inclinação lateral leve, com área de 112,95m² em formato retangular, sendo 5,00m de frente para a Rua Vapabussu por 22,50m de profundidade. Possui área construída de 214,00m2. O prédio residencial, geminado em seu lado esquerdo, de quem da rua olha o imóvel, possui dois pavimentos. O pavimento térreo é composto por garagem coberta para dois veículos, sala de estar, lavabo, cozinha, área de serviço e quintal, contando ainda com uma edícula constituída por sala, quarto e banheiro. No segundo pavimento possui três dormitórios sendo uma suite e um banheiro O imóvel encontra-se locado a terceiros,

Matrícula: 126.193 do 15° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP**.**

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se no Evento 270 dos autos, bem como na **AV.05** da matrícula. Consta no **R.02 HIPOTECA** em favor de Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – PREVI. Consta na **AV.03 ARRESTO** derivado destes autos, posteriormente convertido em penhora na **AV.05**. Consta na **AV.04 PENHORA** derivada dos autos n. 0830051-89.1985.8.26.0000, da 10ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. **Consta dos autos, Evento 310, a informação de que o bem encontra-se locado, por prazo indeterminado.**

CONTRIBUINTE: 089.378.0024-1; Em pesquisa realizada em 19/10/026, constam **débitos fiscais** no valor total de R$ 53.922,55. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

Avaliação: R$ 692.000,00, em janeiro de 2026.

Débito da ação: R$ 1.220.166,32, em maio de 2025, 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 vencidos até a lavratura do auto de arrematação se sub-rogarão no preço, não sendo de responsabilidade do arrematante (Tema Repetitivo 1134 Resp 1914902).

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, **com vencimento no dia 10 de cada mês,** a contar do mês posterior àquele em que apresentada a proposta escrita de aquisição do bem, independente de decisão judicial. Cada parcela será corrigida pela Tabela Prática do TJSP da data em que oferecida a proposta de aquisição até seu respectivo pagamento. Em caso de mora, incidirão juros de mora simples, correspondente à taxa legal, ao mês, na forma do artigo 406, §1º, do Código Civil, sobre o valor de cada parcela em atraso e multa de 10% incidente sobre a soma da parcela em atraso e das parcelas vincendas (art. 895, § 4º, do CPC). Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: i) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; ii) aquela que maior entrada à vista, se de mesmo valor total das propostas; iii) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC).

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 juiz. 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 de **DEPÓSITO JUDICIAL,** conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

Na hipótese de cancelamento do leilão antes do término o último pregão, não serão devidas ao leiloeiro comissão e ressarcimento de despesas de divulgação (art. 10 do Provimento CSM nº 1.625/2009). Por outro lado, a ele será devido o ressarcimento das despesas com remoção, guarda e conservação dos bens penhorados, nos termos do art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016, desde que documentalmente comprovadas. Tais despesas serão ressarcidas: a) pela parte exequente, se requerer o cancelamento do leilão ou celebrar acordo com a parte executada; b) pela parte executada, se for rejeitado pedido seu que deu causa ao cancelamento do leilão. Em qualquer dos casos, o crédito será declarado por decisão judicial (art. 515, V, do CPC) e cobrado em ação autônoma pelo rito do cumprimento de sentença.

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, 19 de outubro de 2026.

Dr. Rafael Nogueira Cavalcante,

Juiz de Direito