

## 21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A Dra. **Camila Franco De Moraes Bariani**, MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 21ª Vara Cível do Foro Central 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 1116144-12.2015.8.26.0100** – Execução de Título Extrajudicial

**Exequente:**

- **MARCELO TEIXEIRA PIRES BEZERRA**, CPF: 172.545.328-25;

**Executado:**

- **RIDMER EDUARDO DE LIMA**, CPF: 277.585.258-06;

**Interessados:**

- **ESPÓLIO DE JOSÉ ANTEOGENES DE LIMA**, CPF: N/C
- **ESPÓLIO DE SONIA MARIA GAZETTA DE LIMA**, CPF: 366.735.098-80;
- **ROBSON ALEXANDRE DE LIMA**, CPF: 078.400.578-88 (**herdeiro**);
- **RICARDO JOSÉ DE LIMA**, CPF: 293.090.578-66 (**herdeiro**);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS/SP**;

**1º Leilão**

Início em 31/03/2025, às 11:45hs, e término em 03/04/2025, às 11:45hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 286.586,66, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 03/04/2025, às 11:46hs, e término em 24/04/2025, às 11:45hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 171.951,99, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**OS DIREITOS HEREDITÁRIOS ATRIBUÍVEIS AO EXECUTADO RIDMER EDUARDO DE LIMA DO APARTAMENTO A-24 DO 2º ANDAR, BLOCO 10, RUA F1, Nº 155 DO CONDOMÍNIO RIO GRANDE DO SUL, CONJUNTO HABITACIONAL ZÁZINHO MAGALHÃEZ PRADO,** que tem a área privativa de 61,30m<sup>2</sup>, área comum de 20,04m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 81,34m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00208,33 nas coisas de propriedade e uso comum e no terreno que tem a área total de 27.879,69m<sup>2</sup> cabendo-lhe o direito a uma vaga na garagem, identificada como sendo a segunda sob a projeção do apartamento, correspondendo a 1/3 da área destinada a esse fim, medindo 2,33m de frente por 4,50m da frente aos fundos, encerrando uma área de 10,48m<sup>2</sup>. **Informações do Laudo de Avaliação (fls. 703):** Imóvel com endereço à Rua Lourdes Lopes Sanches, 300 (número correto) Condomínio Rio Grande do Sul, bloco 10, apto. A-24.

**Matrícula:** 819 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA DOS DIREITOS HEREDITÁRIOS** atribuídos ao executado Ridmer Eduardo de Lima encontra-se às fls. 392 dos autos. Consta, às fls. 431/432 a confirmação da penhora dos direitos hereditários embora ausente de prenotação na matrícula do imóvel.

**CONTRIBUINTE:** 084.71.53.1100.10.008; Em documento acostado pelo Município de Guarulhos às fls. 747-748, **constam débitos fiscais** inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 3.226,55.

**DEPOSITÁRIO:** O executado.

**Avaliação:** R\$ 280.000,00, em junho de 2024.

**Débito da ação:** R\$ 434.128,29, em setembro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

## Obrigações e débitos

1

### 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](http://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):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

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.

## 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](http://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/SP, 5 de fevereiro de 2025.

**Dra. Camila Franco De Moraes Bariani**

Juíza de Direito