

## 13ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

O **Dr. Luiz Antônio Carrer**, MM. Juiz de Direito da 13ª 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 1121788-52.2023.8.26.0100** – Execução de Título Extrajudicial.

**Exequente: BEEF BOM COMÉRCIO DE CARNES LTDA.**, CNPJ: 23.493.614/0001-58, na pessoa do seu representante legal;

**Executados:**

- **BURITI COMÉRCIO DE CARNES LTDA.**, CNPJ: 06.132.739/0001-33, na pessoa do seu representante legal;
- **DANIEL CHRAMOSTA**, CPF: 857.999.801-82;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE AQUIDAUANA/MS;**
- **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TATUÍ/SP**, autos n. 1010889-30.2024.8.26.0624;

**1º Leilão**

Início em **24/10/2025**, às **14:00hs**, e término em **30/10/2025**, às **14:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 838.611,14**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **30/10/2025**, às **14:01hs**, e término em **19/11/2025**, às **14:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 419.305,57**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**UM LOTE DE TERRENO URBANO, SITUADO NESTA CIDADE, DETERMINADO SOB LOTE C, SITUADO A QUADRA 328 DA PCC, COM ÁREA DE 515,00M<sup>2</sup> (QUINHENTOS E QUINZE METROS QUADRADOS)** com a seguinte descrição: Área de formato de configuração geométrica irregular e distante 42,50m (quarenta e dois metros e cinquenta centímetros) da Rua dos Ferroviários encontra-se o lote de terreno com as seguintes medidas e caminhamentos: 10,00m (dez metros) de frente para a Rua Giovani Toscano de Brito dai segue no sentido horário deflexionando a um ângulo de 90° para a direita a uma distancia de 29,50m (vinte e nove metros e noventa centímetros) confrontando com o lote 24, dai deflexiona a um ângulo de 90° para a esquerda a uma distancia de 10,00m (dez metros) confrontando com o lote 24, dai deflexiona para a direita a um ângulo de 90° a uma distancia de 11,00m (onze metros) confrontando com o lote 31, dai deflexiona a um ângulo de 90° para a direita a uma distancia de 20,00m (vinte metros) confrontando com o lote 17, dai deflexiona para a direita a um ângulo de 90° a uma distancia de 40,50m (quarenta metros e cinquenta centímetros) confrontando com os lotes B e 22, fechando assim o perímetro, totalizando uma área de 515,00m<sup>2</sup> (quinhentos e quinze metros quadrados) - Limites: Norte: fundos com o lote 17; Sul frente para a Rua Giovani Toscano de Brito; Leste: lado esquerdo com os lotes 22 e o lote B; Oeste: lado direito com os lotes 24, e 31. Projeto elaborado pelo Responsável Técnico Daniel Chramosta Registro Nacional: 92803-8 e devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal desta cidade em data de 03/06/2013. Consta, na **AV.01**, que no imóvel **FOI EDIFICADA UMA**

**CONSTRUÇÃO COM 171,02M2**, imóvel situado na Rua Giovani Toscano de Brito, n. 1189, Quadra 328PCC, Bairro Alto, Aquidauana/MS.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 316):** Uma casa em alvenaria situada na Rua Giovani Toscano de Brito, n. 1189, Quadra 328, Lote C, na cidade de Aquidauana/MS. Imóvel semi novo, rebocado e pintado, sem rachaduras, com muro em alvenaria, portão social e portão de elevação para entrada e saída de veículos, com piscina, área gourmet, com ilha em madeira, espaços fechados com blindex, pergolato.

**Matrícula:** 17.191 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Aquidauana/MS.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 117 dos autos, bem como no **R.02** da matrícula. Consta, na **AV.03, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos n. 1010889-30.2024.8.26.0624, da 2ª Vara Cível da Comarca de Tatuí/SP. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2178326-74.2025.8.26.0000 em trâmite.

**CONTRIBUINTE nº: N/C;** Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

**Avaliação:** R\$ 813.030,00, em fevereiro de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 95.182,58, em agosto de 2024, 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](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.

**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.

## 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 11 de setembro de 2025.

**Dr. Luiz Antônio Carrer,**

Juiz de Direito