6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP

A **Dra. Daniela Anholeto Valbao Pinheiro Lima,** MMa. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/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: 1003605-90.2020.8.26.0565 - Execução de Título Extrajudicial

Exequente: CONDOMÍNIO THE OFFICE BROKFIELD, CNPJ: 17.317.747/0001-70, na pessoa do seu representante legal;

Executados: PIAZZA NAVONA INCORPORADORA LTDA, CNPJ: 04.816.901/0001-07, na pessoa do seu representante legal;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL/SP;**
- **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP, autos n. 1001635-60.2017.8.26.0565;**
- **8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, autos 0015090-15.2017.8.26.0564;**
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP, autos n. 1001743-50.2021.8.26.0565;**
- **2ª VARA DO TRABALHO DE SÃO CAETANO DO SUL/SP, AUTO N. 1000160-12.2016.5.02.0472;**

1º Leilão

Início em 08/09/2025, às 15:00hs, e término em 11/09/2025, às 15:00hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 80.849,33, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 11/09/2025, às 15:01hs, e término em 02/10/2025, às 15:00hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 56.594,53, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizada

Descrição do Bem

UMA VAGA INDETERMINADA, COM CAPACIDADE PARA ESTACIONAMENTO E GUARDA DE UM VEÍCULO DE PASSEIO DE PORTE MÉDIO, LOCALIZADA NO PAVIMENTO TÉRREO, 1º OU 2º SUBSOLOS DO THE OFFICE BROKFIELD, SITUADO NA AVENIDA SENADOR ROBERTO SIMONSEN, Nº 743, SÃO CAETANO DO SUL/SP, com área privativa de 9,9000m², área comum de 2,7486m², área total de 12,6486m² e a fração ideal no terreno de 0,1571%, que para efeito de controle e disponibilidade recebe o nº 12.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 326/356):

Matrícula: 41.608 do 2° Cartório de Registros de Imóveis de São Caetano do Sul/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 266 dos autos, bem como na **AV. 9 da matrícula.** Consta, na **AV. 5 PENHORA**, derivada dos autos n. 1001635-60.2017.8.26.0565, da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/SP. Consta, na **AV. 6 PENHORA**, derivada dos autos n. 0015090-15.2017.8.26.0564, da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. Consta, na **AV. 7 PENHORA**, derivada dos autos n. 1001743-50.2021.8.26.0565, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul. Consta, na **AV. 10 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos n. 1000160-12.2016.5.02.0472, da 2ª Vara do Trabalho de São Caetano do Sul/SP.

CONTRIBUINTE nº: 03.029.0573; em pesquisa realizada em agosto de 2025, **há débitos fiscais** no valor total de R$ 8.974,34. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor do bem.

Avaliação: R$ 56.000,00 em novembro de 2018.

Débito da ação: R$ 8.741,70, em abril de 2025, 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, §2°, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP n° 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 elas 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 Caetano do Sul/SP, 21 de janeiro de 2025.

Dra. Daniela Anholeto Valbao Pinheiro Lima

Juíza de Direito