

1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A Dra. Vanessa Vaitekunas Zapater, MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões 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: 1080464-22.2022.8.26.0002 – Cumprimento de Sentença

Exequente:

- JOÃO VICTOR BATISTA RAMOS, CPF: 441.344.938-03;

Executado:

- JOSÉ NETO ALVES RAMOS, CPF: 456.480.504-53;

Interessados:

- SILVA SOLAR INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., CNPJ: 66.541.905/0001-87, na pessoa de seu representante legal; (proprietário registral)
- CONJUNTO RESIDENCIAL “PEDRAS RARAS”
- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP;

1º Leilão

Início em 23/06/2025, às 12:30hs, e término em 26/06/2025, às 12:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 587.325,93, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 26/06/2025, às 12:30hs, e término em 17/07/2025, às 12:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 293.662,97, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

OS DIREITOS POSSESSÓRIOS DO APARTAMENTO Nº 106, LOCALIZADO NO 10º ANDAR DO EDIFÍCIO “ESMERALDAS” – BLOCO “A”, INTEGRANTE DO CONJUNTO RESIDENCIAL “PEDRAS RARAS”, situado à Rua Padre José Antonio Romano, nº 300, e Rua Celidonio, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 66,800m² e a área comum de 25,121m², perfazendo a área total de 91,921m² correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2257% no terreno.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 474-494):

Matrícula: 271.076 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA DOS DIREITOS POSSESSÓRIOS DO BEM** encontra-se às fls. 373 destes autos, ainda não averbada na matrícula. Consta às fls. 362 **DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO**, de Silva Solar Incorporação e Participação Ltda., atestando que o imóvel foi quitado por José Neto Alves Ramos, pendente apenas a regularização notarial.

CONTRIBUINTE: 169.269.0422-6. Em pesquisa realizada em 28/04/2025, **não constam débitos fiscais** para o imóvel conforme certidão negativa de tributos.

DEPOSITÁRIO: O executado.

Avaliação: R\$ 576.500,00, em fevereiro de 2025.

Débito da ação: R\$ 90.795,65 em fevereiro de 2025, a ser atualizado até a 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 (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): 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 depósito judicial.

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/SP, 28 de abril de 2025.

Dra. Vanessa Vaitekunas Zapater

Juíza de Direito