

23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O Dr. Vítor Gambassi Pereira, MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível 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: 0036021-40.1998.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE:

- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILE DE FRANCE**, CNPJ: 54.208.061/0001-78, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **FABIANA ORTIZ BERTOLINO**, CPF: 167.566.198-70;
- **JOAO VICTOR ORTIZ BERTOLINO MURA**, CPF: 405.969.018-01;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP**

1º Leilão

Início em **14/09/2026**, às **14:30hs**, e término em **17/09/2026**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 899.189,62 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

2º Leilão

Início em **17/09/2026**, às **14:31hs**, e término em **07/10/2026**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 539.513,78, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

UM APARTAMENTO, COM A ÁREA PRIVATIVA DE 74,68M², a área comum de garagem e estacionamento (uma vaga localizada no subsolo ou pavimento térreo, para automóvel de passeio, com auxílio de manobrista), de 24,03m², área comum do edifício, de 16,27m², área comum de lazer e paisagismo de 7,04m², área total de 122,02m², área ideal de terreno de 19,1014m², ou seja 1,1938%.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 788-805): Localizado na Avenida Chibarás, nº 290, unidade 23, 2º andar, Condomínio Edifício Ile de France, bairro de Moema, São Paulo/SP, com as seguintes características: possui 2 dormitórios, 2 banheiros, sala, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e 1 vaga de garagem.

Matrícula n.º: 71.136 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 157-158 dos autos, bem como na **AV. 07** da matrícula. Consta na **AV. 05, VENDA E COMPRA DA NUA PROPRIEDADE**, em favor de João Víctor Ortiz Bertolino Mura. Consta na **AV. 06, VENDA E COMPRA DO USUFRUTO**, em favor de Fabiana Ortiz Bertolino.

CONTRIBUINTE: 041.149.0068-3; Em pesquisa realizada em 10/07/2026, **não constam débitos fiscais** para o imóvel de acordo com certidão negativa de débitos.

DEPOSITÁRIO: O representante legal do exequente.

Avaliação: R\$ 890.000,00, em maio de 2026.

Débito da ação: R\$ 293.872,20 em junho de 2025, a ser atualizado até a arrematação.



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.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: 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.

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 arrendimento 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 10 de julho de 2026.

Dr. Vítor Gambassi Pereira

Juiz de Direito