

1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL X – IPIRANGA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A **Dra. Ligia Maria Tegao Nave**, MMa. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional X – Ipiranga 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: 1002606-56.2020.8.26.0010 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMINIO EDIFICIO PINHAL I, CNPJ: 08.094.041/0001-04, na pessoa de seu representante legal;

Executada: ALESSANDRA VAZ, CPF: 252.247.588-66;

Interessados:

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

1º Leilão

Início em 24/03/2026, às 14:15hs, e término em 27/03/2026, às 14:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 298.955,32, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 27/03/2026, às 14:16hs, e término em 17/04/2026, às 14:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 179.373,19, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM APARTAMENTO Nº 85, LOCALIZADO NO 8º PAVIMENTO DO BLOCO A, INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "EDIFÍCIO PINHAL", SITUADO NA RUA ALENCAR ARARIPE, Nº 1.522, NO 18º: SUBDISTRITO IPIRANGA, com a área real privativa de 52,2980 m², a área real comum de divisão não proporcional de 9,3308 m², referente ao direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem, para estacionamento e guarda de veículo, em local indeterminado, sujeito ao uso eventual de manobrista, a área real comum de divisão proporcional de 35,8481 m², a área real total de 97,4769 m² e a fração ideal no terreno de 1,20554%. O terreno constituído de parte dos lotes números 04, 19 e 20 da quadra nº. 16, da Vila Conde do Pinhal, designado lote 1 no projeto de desdobro, onde está construído o referido Edifício Pinhal, encerra a área de 1.347,40 m². O qual tem a área (faixa) de 79,99 m² atingida por melhoramento segundo a Lei nº 5.781/1960, e informado por "proj" em 21 de janeiro de 2002, localizada nos fundos do terreno, sendo a área remanescente de 1.267,41 m².

Informações dos Laudos de Avaliações (fls. 192/263): O apartamento tem dois dormitórios (um usado como closet, banheiro com Box, closet, e os dormitórios têm armários, piso cerâmico e janelas, a sala possui dois ambientes, uma varanda simples. O condomínio oferece lazer, salão de festas, dois elevadores e portaria 24 horas. Sua localização tem fácil acesso a importantes vias da região. O apartamento em avaliação está edificado em condomínio residencial, tendo sido construído em 2005, tendo, portanto, aproximadamente 20 anos de idade. A unidade 85 possui 52,298 m² de área privativa. Tem comércio local por perto, as ruas são iluminadas e possui pontos de ônibus por perto. Encontra-se dentro do padrão construtivo encontrado na cidade, assimilável ao padrão médio com elevador da publicação Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP. Com 20 anos desde a edificação, encontra-se em estado de conservação classificado como regular. Conta com portaria 24 horas, academia, salão de festas, gás encanado, churrasqueira, playground e salão de jogos, tem fácil acesso ao metrô linha

verde, acesso à via Anchieta e a todo o comércio e escolas da região, O projeto arquitetônico do edifício é harmônico, com hall social, portaria, e contando com jardim, salão de festas, salão de jogos, guarita, living hall, lavabo, elevadores, portaria, playground, churrasqueira, área verde. Trata-se de um edifício com serviço de segurança 24 horas com câmera de vídeo, e portões. Foi observada a composição, as características e o acabamento da unidade avalianda, de nº. 85, em estudo, como seguem: Sala de estar, sala de jantar, hall de circulação, cozinha, área de serviço, dormitórios com armários, banheiro, varanda; A sala é composta por dois ambientes agregados à varanda, ou seja, sala de estar e de jantar. Possui porta de madeira, assoalho em madeira, paredes com pintura em cor clara, sancas, portas e rodapés. A cozinha é equipada com armários, gabinete em bom estado, paredes azulejadas e acabamentos de bom padrão. É conjugada com a área de serviço, a qual possui tanque e janela de alumínio. Pisos cerâmicos de bom padrão na cozinha e na área de serviço, a qual possui paredes azulejadas. Os dormitórios também possuem paredes pintadas em cor clara, janelas em alumínio e portas em madeira.

Matrícula: 166.609 do 6º Cartório Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se à fl. 75 dos autos, bem como na **AV. 05** da matrícula.

CONTRIBUINTE nº: 049.204.0202-3; Em pesquisa realizada em janeiro de 2026, **não há débitos fiscais**. **DEPOSITÁRIO:** A executada

Avaliação: R\$ 286.326,81, em janeiro de 2025.

Débito da ação: R\$ 55.874,66, em outubro de 2025, 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 (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.

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, 19 de janeiro de 2026.

Dra. Ligia Maria Tegao Nave

Juíza de Direito