5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A Dra. **MARINA SAN JUAN MELO**, MM.ª Juíza de Direito da 5ª Vara Cível 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: 1009152-49.2023.8.26.0002 – Extinção de condomínio.

Requerente: GLÓRIA ESTER DE OLIVEIRA GONÇALVES, CPF nº 039.699.708-22.

Requeridos:

- **SILVANA APARECIDA DE OLIVEIRA PONTES, CPF nº 063.283.278-97;**
- **WALDEMAR JOSÉ DE OLIVEIRA, CPF nº 953.525.898-20;**
- **MIGUEL ALBERTO DE OLIVEIRA, CPF nº 013.279.708-99;**
- **ANDERSON TADEU DE OLIVEIRA, CPF nº 163.027.398-88 e**
- **ESPÓLIO DE MARIA DAS DORES**

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP**
- **MARIA AUXILIADORA DE OLIVEIRA, cpf (N/C) , conjugue de WALDEMAR JOSÉ DE OLIVEIRA, CPF nº 953.525.898-20**
- **PERPÉTUA PEREIRA DE ARAÚJO OLIVEIRA , cpf (N/C) , conjugue de MIGUEL ALBERTO DE OLIVEIRA – CPF nº 013.279.708-99;**
- **JOSÉ GILBERTO GONÇALVES , cpf (N/C) , conjugue de GLÓRIA ESTER DE OLIVEIRA GONÇALVES, CPF nº 039.699.708-22**
- **NABOR FERNANDO PONTES, cpf (N/C) , conjugue de SILVANA APARECIDA DE OLIVEIRA PONTES, CPF nº 063.283.278-97;**
- **5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO, AUTOS Nº 0015367-29.2021.8.26.0002**

1º Leilão

Início em 02/12/2026, às 16:30hs, e término em 07/12/2026, às 16:30hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 474.083,94, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 07/12/2026, às 16:31hs., e término em 11/01/2027, às 16:30hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 284.450,36, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem:

IMÓVEL: TERRENO situado na Avenida Marari, no **29º Subdistrito - Santo Amaro**, formato retangular, medindo 11,00m de frente para a Avenida Marari; por 23,00m de fundos, com a área total de 253,00m², confrontando em todos os lados com propriedade de Celso David do Valle e outros, principiando a divisa a 139,63m da esquina com a Rua J.D. Espírito Santo e está situado na quadra compreendida entre as vias acima e a Rua Alta, antiga Rua do Alto.

Matrícula n.º: 414.954 do 11º Cartório Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PARTILHA** consta na **R.3** da matrícula. A determinação da **ALIENAÇÃO JUDICIAL** do bem encontra-se no Evento 211 dos autos. **Consta no R.03 PARTILHA** referente ao inventário pela qual a metade ideal do imóvel foi partilhada na proporção de 1/6 (correspondente a 1/12 do todo) para cada um dos herdeiros filhos: **Maria das Dores**, **Waldemar José de Oliveira**, **Miguel Alberto de Oliveira**, **Glória Ester de Oliveira Gonçalves**, **Silvana Aparecida de Oliveira Pontes** e **Anderson Tadeu de Oliveira**, Consta na **AV.04 PENHORA** decorrente do processo nº **0015367-29.2021.8.26.0002,** em trâmite perante o Juízo de Direito da **5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP**, movida por Marcos Zordan (CPF nº 016.936.849-18) em face de Waldemar Jose de Oliveira (CPF nº 953.525.898-20).

CONTRIBUINTE Nº: **120.173.0006-2. em pesquisa realizada em 06/10/2026 não constam débitos fiscais**. **DEPOSITÁRIO:** N/C.

Avaliação: R$ 461.413,00, em março de 2026, Evento 127 . Trata-se de imóvel localizado em região predominantemente residencial, inserido em Zona Mista (ZM), com infraestrutura completa e fácil acesso pela Avenida Marari. A edificação é de padrão construtivo simples e, conforme avaliação técnica, encontra-se no estado de conservação "H – Necessitando de reparos importantes, a edificação sem valor". O laudo consignou, ainda, que não foram

constatadas vagas de garagem formalmente demarcadas, embora exista área lateral e nos fundos com capacidade para acomodação de veículos, além de área coberta destinada a veículos em estado precário de conservação.

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.

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 nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

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.

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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.

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.

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, 08 de outubro de 2026.

A Dra. MARINA SAN JUAN MELO

Juiza de Direito