4ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O **Dr. Leonardo Aigner Ribeiro,** MM. Juiz de Direito da **4ª** Vara da Família e Sucessões 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: 0043811-64.2024.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença.
Exequente: L. M. M., CPF: ***.***.388-18;
Executado: W. V., CPF: ***.***.388-08;
Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **ESPÓLIO DE NELSON MENDES,** CPF: 882.244.578-34, na pessoa dos seus herdeiros, **LUCAS MONTIEL MENDES,** CPF: 358.146.388-18; **VICTOR MIRNADA VARGAS,** CPF: 467.230.748-40, e **GUSTAVO GAMBINI ZAMONI,** CPF: N/C, por sua genitora, **JANAÍNA GAMBONE DE FREITAS**, (coproprietário);
- **JÚLIO DA CONCEIÇÃO PINTO,** CPF: 768.687.458-34**,** e seu cônjuge, **MARIA DE LURDES DA SILVA PINTO,** CPF: 085.706.468-10 (coproprietários);
- **NELSON PINTO RIBEIRO,** CPF: 938.978.478-68, e seu cônjuge, **ALDINA VERA MOTA TEIXEIRA RIBEIRO,** CPF: 083.913.468-11 (coproprietários);
- **JOSÉ CARLOS PINTO TEIXEIRA,** CPF: 142.397.908-75, e seu cônjuge, **ELIANE D'ANDREA TEIXEIRA,** CPF: 264.797.978-25 (coproprietário);
- **MANOEL PINTO TEIXEIRA,** CPF: 060116.228-52, e seu cônjuge, **MARLENE DA CONCEIÇÃO TEIXEIRA,** CPF: 083.913.348-05 (coproprietário);
- **3ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP,** autos n. 0004405-31.2018.8.26.0008;
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII TATUAPÉ DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1002818-59.2015.8.26.0008;

1º LEILÃO: Início em **03/12/2026**, às **15:00hs**, e término em **09/12/2026**, às **15:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 660.457,06**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **09/12/2026**, às **15:01hs**, e término em **12/01/2027**, às **15:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 577.899,92**, correspondente a **87,50%** do valor de avaliação atualizada, aplicando-se o deságio apenas na fração ideal da executada, resguardando assim a fração ideal dos coproprietários alheios à execução, na forma do art. 843, do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM: **UM TERRENO SITUADO À RUA FRANCISCO BUENO (AV.01), PROJETADA TRAVESSA TEXTÍLIA, NO 27º SUBDISTRITO TATUAPÉ,** medindo 17,00m a partir do ponto distante 21,00m do alinhamento da Rua 3, Projetada Casa Velha; do lado direito de quem da rua olha o terreno, ele mede 27,00m, onde confina com propriedade da Tecelagem Textilia S/A, compromissada a Abranhan Hanna, do lado esquerdo, segundo a mesma orientação, ele mede, da frente aos fundos, 25,00m, confinando com propriedade da Tecelagem Textilia S/A, compromissada a Albino Cardoso de Sá, nos fundos, onde a medida é de 3,60m, confina ainda com propriedade da Tecelagem Textilia S/A, compromissada a Lino Furlan, com a área de 257,50m2. Consta na **AV.02 QUE NO IMÓVEL FOI CONSTRUÍDA UMA CASA QUE RECEBEU OS N. 130 E 132 DA RUA FRANCISCO BUENO, COM A ÁREA CONSTRUÍDA ADE 233,02m2.**

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 245-277): O imóvel, apesar de ter apenas uma matricula no registro de imóveis, encontra- se atualmente configurado como se fossem duas residências, sendo uma no pavimento superior com a entrada pelo número 132 e outra no pavimento inferior com a entrada pelo número 130. A construção tem todas as fachadas pintadas com tinta látex. Nos fundos do número 130 tem uma edícula sobradada, composta por uma garagem, um banheiro e um depósito no pavimento inferior e um dormitório e um banheiro no pavimento superior. A fachada da edícula é pintada com tinta látex, as portas e janelas de madeira são pintadas e a porta da garagem é de enrolar de ferro. Pavimento Térreo: Sala e dormitórios 1,2 e 3: tem piso de cerâmica; paredes e teto com pintura látex. Banheiro: piso e paredes

revestidos com cerâmica e teto pintado com látex. Cozinha: piso de cerâmica; paredes revestidas com cerâmica até a metade e depois pintada com látex e teto pintado com látex. Pátio externo: piso revestido de cerâmica e paredes pintadas de látex. As portas são de madeira e as janelas de ferro e pintadas com esmalte. Pavimento Superior Escada e corredor: piso de cerâmica; paredes e teto pintura látex. Sala e dormitórios 1 e2: piso de cerâmica; paredes e tetos pintura látex. Banheiro: forro de gesso com pintura látex; paredes com azulejo até o teto; piso de cerâmica. Pátio externo: piso revestido de cerâmica e paredes pintadas de látex. As portas são de madeira e as janelas de ferro e pintadas com esmalte. Área Útil: 233,00 m2.

Matrícula: 118.448 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se na fl. 56 dos autos, bem como na **AV.13** da matrícula. Consta na **AV.12 PENHORA** derivada dos autos n. 0004405-31.2018.8.26.008, da 3ª Vara de Família e Sucessões do Foro Regional VIII – Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP. Consta dos autos, fls. 189-190, **PENHORA NO ROSTO** derivada dos autos n. 1002818-59.2015.8.26.0008, da 2ª Vara Cível do Foro Regional VIII Tatuapé da Comarca de São Paulo/SP.

CONTRIBUINTE: N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação junto aos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

Avaliação: R$ 658.500,00, em agosto de 2026.

Débito da ação: R$ 194.613,09 em julho de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: 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**. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. 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. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel 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.

III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: ***a) À VISTA:*** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que 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 juiz. 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, e, **c*) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):*** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: 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.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V – FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

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.

VI – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaovip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos. Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

São Paulo/SP, 13 de outubro de 2026.

Dr. Leonardo Aigner Ribeiro,

Juiz de Direito