

25ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

O **Dr. Caio Hunnicutt Fleury Moraes**, MM. Juiz de Direito da 25ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/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: 0039109-42.2005.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO VALE, CNPJ: 53.819.066/0001-74, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **ESPÓLIO DE JOSÉ GABRIEL DA COSTA**, CPF: 608.929.868-91, na pessoa do seu inventariante, **GABRIEL JOSÉ RIBEIRO DA COSTA**, CPF: 047.362.018-94;
- **ESPÓLIO DE MARIA GERTRUDES RIBEIRO COSTA**, CPF: N/C, na pessoa do seu inventariante,

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE GUARULHOS/SP;**
- **GABRIEL JOSÉ RIBEIRO DA COSTA**, CPF: 047.362.018-94 (herdeiro);
- **ADRIANA DE FÁTIMA RIBEIRO DA COSTA**, CPF: 127.010.558-22 (herdeiro);
- **ISABEL CRISTINA RIBEIRO DA COSTA**, CPF: 195.139.148-95 (herdeiro);
- **JOSÉ RIBEIRO DA COSTA**, CPF: 088.543.508-77 (herdeiro);
- **34ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1119649-45.2014.8.26.0001;
- **2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL DE ITAQUERA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1018100-33.2021.8.26.0007;

1º Leilão

Início em **05/01/2026**, às **15:00hs**, e término em **08/01/2026**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 660.900,19, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **08/01/2026**, às **15:01hs**, e término em **29/01/2026** às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 396.540,11, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM PRÉDIO RESIDENCIAL SOB Nº 19, DA RUA MENA, E SEU RESPECTIVO TERRENO, CONSTITUÍDO DE PARTE DOS LOTES NºS. 22 E 23, DA QUADRA Nº 11, SITUADO NO JARDIM SANTA MENA, PERÍMETRO URBANO DESTE DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARULHOS, ESTADO DE SÃO PAULO, medindo o dito terreno 5,50ms. de frente para a referida via pública, igual medida nos fundos; e, 25,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando uma área de 137,50ms², confrontando nos fundos com propriedade de Paulo C. Suplicy ou sucessores, de um lado com o lote nº 21, e de outro com o prédio nº 21. .

Matrícula: 20.714 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 568 dos autos digitais, bem como na **AV.07** da matrícula. Consta, na **AV.08, PENHORA** derivada dos autos n. 1119649-45.2014.8.26.0001, da 34ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta dos autos, fls. 828/829, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 1119649-45.2014.8.26.0001, da 34ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta, **INVENTÁRIO** dos bens do Espólio de José Gabriel da Costa, autos n. 1018100-33.2021.8.26.0007, em trâmite na 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Itaquera da Comarca de São Paulo/SP.

CONTRIBUINTE nº: 083.73.27.0114.00.000 (fl. 1000); Em pesquisa realizada em 17/11/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 18.564,96. **DEPOSITÁRIO:** Espólio de José Gabriel da Costa.

Avaliação: R\$ 485.000,000 em outubro de 2020.

Débito da ação: R\$ 636.64,62, 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 17 de novembro de 2025.

Dr. Caio Hunnicutt Fleury Moraes,

Juiz de Direito