

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O Dr. Roberto Luiz Corcioli Filho, MM. Juiz de Direito da 2ª 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: 0006638-72.2025.8.26.0002 – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTES:

- **CHRISTIANE DE CASTRO BORGES**, CPF: 178.359.248-62;
- **EURÍPEDES CASTRO BORGES JUNIOR**, CPF: 118.327.028-39;

EXECUTADOS:

- **EURÍPEDES BORGES**, CPF: 579.441.568-15;
- **LUCIANO CASTRO BORGES**, CPF: 188.556.438-43;

INTERESSADOS:

- **ESPÓLIO DE MARIA ALICE DE CASTRO BORGES**, CPF: 178.359.278-88;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP**;

1º Leilão

Início em 14/10/2025, às 14:30hs, e término em 17/10/2025, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 3.239.383,04, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 17/10/2025, às 14:31hs, e término em 06/11/2025, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.429.537,28 correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 50% apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC e decisão de fls. 75-80.

Descrição do Bem

O APARTAMENTO Nº 31, LOCALIZADO NO 3º ANDAR DO “EDIFÍCIO VANESSA”, SITUADO À RUA ROQUE PETRELLA Nº 335, NO BROOKLIN PAULISTA, VILA CORDEIRO, 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA, possuindo a área total de 531,80 metros quadrados, composta de 332,52 metros quadrados de área útil de 199,28 metros quadrados de área comum, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1/12 avos, ou 83,3333 metros quadrados, com uma cota de despesas de 8,1188% estando incluído o direito ao uso de 4 vagas ou espaços no subsolo, em locais determinados que receberam os nºs 3, 14, 26 e 27 (sem cadastro).

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1115-1195 do processo originário): Trata-se de um apartamento do tipo “Apartamento de padrão fino”, com 332,52 m² de área útil, com direito a 4 vagas para estacionamento de veículos no subsolo, que denota idade de 35 (trinta e cinco) anos, apresentando estado de conservação necessitando de reparos simples. O imóvel é composto, originalmente, por: 4 dormitórios suítes, lavabo, sala para 3 ambientes com varanda, copa, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada e banheiro de empregada.

Matrícula n.º: 120.776 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A decisão para venda do bem encontra-se às fls. 75-80 dos autos. Consta na **R. 01, TRANSMISSÃO** do imóvel para os adquirentes Euripedes Borges e Maria Alice de Castro Borges.

CONTRIBUINTE: SQL 085.092.0054-8; Em pesquisa realizada em agosto de 2025, **não constam débitos** para o imóvel, de acordo com certidão negativa anexa.

DEPOSITÁRIO: N/C.

Avaliação: R\$ 2.972.000,00, para dezembro de 2023, segundo avaliação fls. 1115-1195 do processo principal

Débito da ação: N/C.

Obrigações e débitos

1

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 **depósito judicial**.

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.

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, 8 de outubro de 2025.

Dr. Roberto Luiz Corcioli Filho

Juiz de Direito