

23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

O **Dr. Vítor Gambassi Pereira**, MM. Juiz de Direito da 23ª 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: 0082322-78.2017.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença.

Exequentes:

- **BENEDITO DE SOUZA FERREIRA**, CPF: 274.955.748-87;
- **ANTONIO CARLOS GREGÓRIO**, CPF: 028.130.388-65;
- **MARIA REGINA FERREIRA**, CPF: 185.423.948-10;
- **SOLANGE APARECIDA FERREIRA**, CPF: 032.411.028-66;
- **SHIRLEI FÁTIMA FERREIRA RAMAZINI**, CPF: 083.570.718-05;

Executados:

- **CLÍNICA ENDOCAP S/C LTDA.**, CNPJ: 48.394.621/0001-23, na pessoa do seu representante legal;
- **ESPÓLIO DE ANIBAL BENEDITO BATISTA ARRAIS TORRES DE CASTRO**, na pessoa dos seus herdeiros, **ANA CRISTINA LOBATO ARRAIS**, CPF: 60.192.728-00; **ANIBAL LOBATO ARRAIS**, CPF: 142.281.408-40; **RODRIGO LOBATO ARRAIS**, CPF: 142.281.398-33; **MARCOS LOBATO ARRAIS**, CPF: 281.890.098-00;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LYNN**, CNPJ: 71.737.084/0001-99, na pessoa do seu representante legal;
- **WALDIR FERREIRA**, CPF: 191.670.408-53;
- **ANA CRISTINA LOBATO ARRAIS**, CPF: 60.192.728-00;
- **ANIBAL LOBATO ARRAIS**, CPF: 142.281.408-40;
- **RODRIGO LOBATO ARRAIS**, CPF: 142.281.398-33;
- **MARCOS LOBATO ARRAIS**, CPF: 281.890.098-00;
- **3ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 1031588-77.2015.8.26.0100;

1º Leilão

Início em **05/09/2025**, às **16:00hs**, e término em **10/09/2025**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 5.481.254,08, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **10/09/2025**, às **16:01hs**, e término em **01/10/2025**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.740.627,04, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

APARTAMENTO Nº 171, LOCALIZADO NO 17º ANDAR, DO TIPO DUPLEX, A QUAL, POR ESCADA INTERNA, TEM ACESSO PRIVATIVO A RESPECTIVA COBERTURA, DO EDIFÍCIO LYNN, SITUADO À RUA NOVA YORK, Nº 871, BROOKLIN PAULISTA NOVO, NO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA, tendo a área útil de 412,08 metros, área comum de 174,54 metros quadrados, totalizando área construída de 586,62 metros quadrados correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 10,6517%, cabendo-lhe 04 (quatro) vagas na garagem coletiva de Edifício, destinadas ao estacionamento de 04 (quatro) veículos de passeio de porte médio, em lugares indeterminados e alinhados 02 (dois) a 02 (dois), podendo referidas vagas estarem, indiscriminadamente, localizadas no subsolo ou andar terço do Edifício. Contribuinte nº08512903473.

Consta do laudo de avaliação (fls. 436/494): Situado na Rua Nova York, o Condomínio Edifício Lyon é circundado por outros imóveis residenciais e comércio varejista local. Foi construído em 1993, com uma só torre. Possui áreas de lazer, como piscina, piscina aquecida, salão de festa, churrasqueira, entre outros.

Matrícula: 135.019 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 205/207 dos autos, bem como na **AV. 03** da matrícula. Consta dos autos, fls. 164/167, **informação de que o referido bem foi reservado na partilha para o pagamento de dívidas do Espólio, cuja partilha foi homologada pela r. sentença proferida nos autos n. 1031588-77.2015.8.26.0100, que tramitou na 3ª Vara**

da Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP. Consta dos autos, fls. 589/593, a r. decisão que no item 2) determinou: **“não haverá reserva da quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução. Eventual saldo após a quitação da dívida será transferido para os autos do inventário (proc. n. 1031588-77.2015).”**

Débitos Condominiais: consta dos autos, fls. 312/313, a informação prestada pelo Condomínio Edifício Lynn, sobre a inexistência de débitos condominiais até setembro de 2021. Eventual verificação de débitos condominiais posteriores ao informado nos autos compete ao arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 085.129.0347-3; Em pesquisa realizada em 30/07/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 12.247,84. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 5.172.252,00, em maio de 2024.

Débito da ação: R\$ 1.775.659,26, em maio de 2021, 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, 30 de julho de 2025.

Dr. Vítor Gambassi Pereira,

Juiz de Direito