

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I – SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A Dra. Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza, MM^a. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana 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: 0035514-41.2005.8.26.0001 – Cumprimento de Sentença

Exequente:

- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FOREST PARK I**, CNPJ: 05.510.374/0001-70, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **SUELI APARECIDA TAMBORELLI**, CPF: 131.696.728-00;
- **JOSÉ VICENTE DA SILVA**, CPF: 248.898.698-40

Interessados:

- **56ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 0000513-61.2013.5.02.0056;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP**;

1º Leilão

Início em 23/02/2026, às 11:30hs, e término em 26/02/2025, às 11:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 398.859,09, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 26/02/2026, às 11:31hs, e término em 19/03/2026, às 11:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 239.315,46, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

O APARTAMENTO SOB Nº 52, LOCALIZADO NO 5º ANDAR DO BLOCO “A”, PARTE INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “FOREST PARK I”, SITUADO À RUA JOSÉ FERREIRA DE CASTRO, Nº 173, NA VILA AMÉLIA, NO 8º SUBDISTRITO – SANTANA, CONTENDO ÁREA ÚTIL DE 46,2487M² E ÁREA TOTAL DE 93,7338M², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,443454%, cabendo-lhe o direito de utilizar uma vaga individual e indeterminada, para estacionamento de um único veículo de passeio, com auxílio de manobrista.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 247-291): O Condomínio possui 6 blocos de uso residencial, possuindo garagem, salão de festa, piscina, quadra e playground, com 2 dormitórios, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço e banheiro. Possui 1 vaga de garagem indeterminada. Área privativa de 46,24m². De acordo com o Laudo de Avaliação, foi utilizado unidade no mesmo Condomínio, similar ao imóvel penhorado para fins de avaliação.

Matrícula: 97.299 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 149 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta na **AV. 07, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos 0000513-61.2013.5.02.0056 da 56ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **AV. 08, PENHORA**, derivada dos autos 0000513-61.2013.5.02.0056 da 56ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP.

CONTRIBUINTE: 305.143.0251-5 (fl. 859); Em pesquisa realizada em 09/10/2025 **não constam débitos fiscais**, conforme certidão negativa. **DEPOSITÁRIO:** Os executados.

Avaliação: R\$ 180.000,00, em julho de 2011.

Débito da ação: R\$ 380.375,97, em maio de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

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 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.

Conhecimento sobre o Leilão

6

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 21 de novembro de 2025.

Dra. Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza

Juíza de Direito