

3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VI – PENHA DE FRANÇA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A Dra. Luciana Antunes Ribeiro Crocomo, MM.^a Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional VI – Penha da França 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: 1008614-32.2018.8.26.0006 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: BANCO TOPÁZIO S/A, CNPJ: 07.679.404/0001-00, por seu representante legal.

Executados:

- **CLÁUDIO MORELLO FERNANDES**, CPF: 099.551.528-00;
- **ELLEN APARECIDA BONANGELO**, CPF: 135.586.978-12;
- **B V R SUPERMERCADO EIRELI**, CNPJ: 17.489.317/0001-36, por seu representante legal;

Interessados:

- **SÉRGIO MINORU OUGUI**, CPF: 173.566.328-02;
- **JULIANO OLIVEIRA WANDERLEY**, CPF: 419.959.188-57;
- **SEVERINO DOS RAMOS WANDERLEY JÚNIOR**, CPF: 332.187.638-86;
- **MARIA APARECIDA LÚCIO DE SOUSA**, CPF: 076.570.344-08;
- **MARCOS RODRIGUES PEREIRA**, CPF: 174.143.618-45;
- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO MARTINHO**, CNPJ: 04.310.282/0001-84;
- **FAZENDA MUNICIPAL DE PRAIA GRANDE**, por seu representante legal;
- **23ª VARA CÍVEL FORO CENTRAL DE SÃO PAULO/SP**, Processos nº 0009211-56.2020.8.26.0100, 0013749-80.2020.8.26.0100
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DE PRAIA GRANDE**, Processo nº 1011194-14.2017.8.26.0477;
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL – PENHA DA FRANÇA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, Processo nº 1008503-48.2018.8.26.0006;

1º Leilão

Início em 11/08/2025, às 12:30hs, e término em 14/08/2025, às 12:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.285.836,39, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2025.

2º Leilão

Início em 14/08/2025, às 12:31hs, e término em 04/09/2025, às 12:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 771.501,83, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

APARTAMENTO 1002, LOCALIZADO NO PAVIMENTO DE COBERTURA DO EDIFÍCIO SÃO MARTINHO, SITUADO NA RUA TUPINAMBÁS, 66, NA VILA EDITH, NESTA CIDADE, com área útil de 395,35 m², área comum de 197,3794 m², área bruta de 592,7294 m² e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 77,6254 m², equivalente a 8,9276% do todo, cabendo-lhe o direito ao uso de duas vagas na garagem coletiva do prédio, para guarda de veículo de passeio, de pequeno porte, pela ordem de chegada, em lugar indeterminado.

Matrícula: 101.990 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 162 dos autos. A **PENHORA** da parte ideal de 50% do imóvel pertencente ao executado Claudio Morello Fernandes encontra-se à **AV. 05** da matrícula. A **PENHORA** da parte ideal de 50% do imóvel pertencente à executada Ellen Aparecida Bonangelo encontra-se à **AV. 06** da matrícula. Consta na **AV. 04 AJUIZAMENTO DE AÇÃO**, derivada dos autos nº 1008614-32.2018.8.26.0006 da 3ª Vara Cível do Foro Regional VI – Penha de França da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 07 PENHORA ON LINE**, derivada dos autos nº 1011194-14.2017.8.26.0477, da 3ª Vara Cível de Praia Grande/SP. Consta na **AV. 08 AJUIZAMENTO DE AÇÃO**, derivada dos autos 0013749-80.2020.8.26.0100 da 23ª Vara Cível Foro Central De São Paulo/SP. Consta na **AV. 09 PENHORA ON-LINE**, derivada dos autos 1008503-48.2018.8.26.0006 da 1ª Vara Cível do Foro Regional – Penha de França da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 10 PENHORA ON-LINE**, derivada dos autos nº 0009211-56.2020.8.26.0100 da 23ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP. **AV5/AV6 PENHORA** do processo 1008614-32.2018.8.26.0006 da Terceira Vara Cível do Foro Regional VI- Penha de França da Comarca de São Paulo- SP.

CONTRIBUINTE nº: 203070010051002, em pesquisa realizada em junho de 2025, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 199.227,01.

DEPOSITÁRIO: Cláudio Morello Fernandes.

Avaliação: R\$ 1.200.000,00 em fevereiro de 2024.

Débito da ação: R\$ 678.775,78 em março de 2023, 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.

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, 01 de julho de 2025.

Dra. Luciana Antunes Ribeiro Crocomo

Juíza de Direito