

## **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

O **Dr. Sidney Tadeu Cardeal Banti**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0011071-50.2024.8.26.0004** – Alienação judicial.

**Requerente: KARIN CUNHA TINOCO SOARES**, CPF: 039.183.558-02;

**Requerido: OCTÁVIO TINOCO SOARES FILHO**, CPF: 011.578.638-41;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **ESPÓLIO DE EDDA ALVES DA SILVA**, na pessoa do seu inventariante, **DÁRIO ALVES DA SILVA**, CPF:013.213.328-82;
- **DÁRIO ALVES DA SILVA**, CPF:013.213.328-82, e seu cônjuge. **MARIETE PAVONI BEGNINI**, CPF: 101.550.768-92;
- **VIVIANE ALVES DA SILVA**, CPF: 266.448.398-60, e seu cônjuge, **EDGAR FURTADO JUNIOR**, CPF: 703.673.298-91;
- **VANICE SILVA SINKOVITS**, CPF: 086.735.058-01, e seu cônjuge, **CARLOS ALBERTO SINKOVITS**, CPF: 694.187.728-68;
- **VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS DO FORO REGIONAL DE VERGUEIRO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1572129-57.2017.8.26.0090, 1569426-85.2019.8.26.0090;
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 0011072-35.2024.8.26.0004;
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 0002841-87.2022.8.26.0004;

**1º Leilão**

Início em **30/04/2026**, às **16:00hs**, e término em **04/05/2026**, às **16:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 2.997.958,18**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **04/05/2026**, às **16:01hs**, e término em **29/05/2026**, às **16:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 2.698.162,36**, correspondente a **90%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA (FLS. 30/33) SOBRE UMA CASA À RUA BARÃO DA PASAGEM, N. 1098, BAIRRO BELA ALIANÇA, NO 14º SUBDISTRITO, LAPA, E O TERRENO** medindo

15,97m de frente, por 41,24m da frente aos fundos do lado direito, visto da rua, 36,57m do lado esquerdo e 11,67m nos fundos, com a área de 534m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito com o lote 20, do lado esquerdo com o lote 18 e nos fundos com a Cia. City.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 307/326 dos autos do processo de conhecimentos n. 1010101-72.2020.8.26.0004):** O terreno avaliando tem formato próximo a um trapézio. Sua topografia é plana. O imóvel contém uma casa térrea, uma cobertura lateral para guarda de veículos e uma cobertura nos fundos do terreno. O padrão construtivo é definido como "Residencial- Superior".

**Matrícula:** 38.118 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** A r. sentença, transitada em julgado, que declarou a extinção de condomínio e determinou a alienação dos direitos em hasta pública encontra-se às fls. 404/405 dos autos do processo de conhecimento n. 1010101-72.2020.8.26.0004. Consta dos autos, fls. 30/33, o instrumento particular de compromisso de compra, venda e outras avenças, tendo por objeto o imóvel aqui objeto da alienação, celebrado entre os proprietários registrares e os requerentes e requeridos, não levado a registro. Consta, na **AV.03, PENHORA** derivada dos autos n. 1572129-57.2017.8.26.0090, da Vara de Execuções Fiscais do Foro Regional de Vergueiro da

Comarca de São Paulo/SP. Consta, na **AV.04, PENHORA** derivada dos autos n. 1569426-85.2019.8.26.0090, da Vara de Execuções Fiscais do Foro Regional de Vergueiro da Comarca de São Paulo/SP. Consta dos autos, fls. 433/439 e 440/444. **PENHORA NO ROSTO** derivada dos autos n. 0011072-35.2024.8.26.0004, da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa da Comarca de São Paulo/SP. Consta dos autos do processo de conhecimento, fls. 216/218, **PENHORA NO ROSTO** derivada dos autos n. 0002841-87.2022.8.26.0004, da 2ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa da Comarca de São Paulo/SP. **Eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

**CONTRIBUINTE nº: 080.022.0035-7;** Em consulta realizada em 02/03/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 492.040,08. **DEPOSITÁRIO:** N/A.

**Avaliação:** R\$ 2.690.000,00 em outubro de 2023.

**Débito da ação:** N/A

## 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

Os débitos de IPTU (IPVA) anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no seu preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 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](http://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



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) 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.

**Conforme r. decisão de fls. 485/487 e 526 dos autos: o pagamento parcelado não será admitido.**

## 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**.

Se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)(s) executado (a)(s) suportá-lo integralmente.

## 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 arrendimento 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.



**Compromisso e Responsabilidade do Licitante:** Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

## 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](http://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, 06 de março de 2026.

**Dr. Sidney Tadeu Cardeal Banti,**

Juiz de Direito