

21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A **Dra. Camila Franco de Moraes Bariani**, MMa. Juíza de Direito da 21ª Vara Cível do Foro Central Cível 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: 0028525-22.2019.8.26.0100 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMÍLIO CARLOS, CNPJ: 53.993.895/0001-79, na pessoa do seu representante legal;

Executado: ESPÓLIO DE MANASSES ALVES SIQUEIRA, CPF: 250.665.878-53, na pessoa da sua inventariante, **RUTH PONTES**, CPF: 022.254.688-34;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **ESPÓLIO DE NATIVIDADE SIQUEIRA**, CPF: 107.946.468-91, na pessoa da sua inventariante, **RUTH PONTES**, CPF: 022.254.688-34 (coproprietária);
- **LUIZ GUSTAVO DE CAMPOS MENEZES**, CPF: 150.934.908-14;
- **3ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1086238-35.2019.8.26.0100;
- **9ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1085599-90.2014.8.26.0100;

1º Leilão

Início em **30/04/2026**, às **12:00hs**, e término em **04/05/2026**, às **12:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.791.551,88, 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 **12:01hs**, e término em **29/05/2026**, às **12:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.433.241,50, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação tão somente na fração ideal do executado, resguardando a fração ideal do coproprietário alheio, nos termos da r. decisão de fls. 414 dos autos e art. 843, do CPC.

Descrição do Bem

O APARTAMENTO Nº 31 NO 3º ANDAR DO EDIFÍCIO EMILIO CARLOS, — À RUA MANOEL DA NÓBREGA NºS 996 E 1004, NO 9º SUBDISTRITO VILA MARIANA, CONTRIBUINTE Nº 036.031.0183.9, COM UMA ÁREA ÚTIL DE 214,13M2, UMA ÁREA COMUM DE 85,02M2, TOTALIZANDO A ÁREA CONSTRUÍDA DE 299,15M2, NA QUAL ESTÁ INCLUÍDA A ÁREA DE UM ESPAÇO DESTINADO À GUARDA DE UM AUTOMÓVEL DE PASSEIO, sem discriminação e sem determinação na garagem coletiva, situada no subsolo do edifício, correspondendo-lhe a área ideal de 62,7788m2 ou 9,1198% no terreno e nas demais coisas comuns do edifício.

Consta do laudo de avaliação (fls. 881/924 e 1040/1061): A unidade avalianda é composta de salas (de estar e jantar), varanda, lavabo, escritório, cozinha com despensa, três dormitórios (uma suíte), banheiro, lavanderia e dependências de empregada. Os pisos são de tacos de madeira e cerâmica; paredes com pintura em látex/papel de parede/azulejos até o teto; forros de laje/molduras de gesso; esquadrias de alumínio; vidros transparentes/translúcidos; portas de madeira. Segundo informações obtidas no local a unidade avalianda encontra-se fechada há 08 (oito) anos.

Matrícula: 24.708 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SPP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 267 dos autos, bem como na **AV.10** da matrícula. Consta, **INVENTÁRIO** dos bens do Espólio executado, autos n. 1086238-35.2019.8.26.0100, da 3ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta, **INVENTÁRIO** dos bens do Espólio da coproprietária, autos n. 1085599-90.2014.8.26.0100, da 9ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. **Eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE nº: 036.031.0183-9; Em consulta realizada em 02/03/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 140.039,55. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 1.756.000,00, em agosto de 2025.

Débito da ação: R\$ 871.894,54, em maio 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.

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, 02 de março de 2026.

Dra. Camila Franco de Moraes Bariani,

Juíza de Direito