

5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA/SP

A **Dra. Claudia Felix de Lima**, MMa. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara 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: 1004430-32.2024.8.26.0003 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO DOS PINHEIRINHOS, CNPJ: 57.279.945/0001-01, na pessoa de seu representante legal;

Executado: ANDRÉ ANSELMO CASTILHO, CPF: 222.762.278-42;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **ASA DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, CNPJ: 40.063.188/0001-31, na pessoa de seu representante legal (credor fiduciário);
- **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**, CNPJ: 13.486.793/0001-42, na pessoa de seu representante legal;
- **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, CNPJ: 62.285.390/0001-40, na pessoa de seu representante legal;
- **ADGM BANCO SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A**, CNPJ: 34.999.366/0001-38, na pessoa de seu representante legal;
- **DENISE MAGGION DAMBRAUSKAS**, CPF: 309.825.148-40 (Cônjuge);
- **24ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO**, autos nº 1089787-19.2020.8.26.0100;
- **28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO**, autos nº 1102966-20.2020.8.26.0100;
- **38ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO**, autos nº 1124180-67.2020.8.26.0100;
- **17ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO**, autos nº 1037562-85.2021.8.26.0100;
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - IPIRANGA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos nº 1005669-89.2020.8.26.0010;
- **21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO**, autos nº 1128411-35.2023.8.26.0100;
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO**, autos nº 1081322-84.2021.8.26.0100;

- 12ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, autos nº 1001156-22.2022.5.02.0012;
- 79ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, autos nº 1000114-62.2021.5.02.0079;
- 21ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, autos nº 1001570-90.2022.5.02.0021;

1º Leilão

Início em 20/04/2026, às 15:00hs, e término em 23/04/2026, às 15:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 583.778,13, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 23/04/2026, às 15:01hs, e término em 13/05/2026, às 15:00hs,



LANCE MÍNIMO: R\$ 467.022,50, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando os direitos da cônjuge conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE UM APARTAMENTO Nº 631, LOCALIZADO NO 6º ANDAR, DO BLOCO 1, DO CONDOMÍNIO DOS PINHEIRINHOS, SITUADO À RUA PEROBAS, Nº 173, ESQUINA DA RUA FARJALLA KORAICHO, NO 42º SUBDISTRITO – JABAQUARA, contendo a área total de 120,55 m²., sendo 62,48 m²., de área privativa, 31,11 m²., de área de uso comum e 26,96 m²., de área de garagem, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3785% no terreno e demais coisas de propriedade comum. O referido edifício está construído em terreno já perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 6.238, deste Registro.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 550/591): Foi identificada área total do imóvel de 120,55 m² com a área privativa de 62,48 m², constituída de dois quartos, uma sala, uma lavanderia, um banheiro, um terraço pequeno, uma cozinha, uma lavanderia, um lavabo e uma despensa. Composto de uma vaga rotativa.

Matrícula: 64.470 do 8ª Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fl. 188, bem como na **AV. 32 da matrícula**. Consta na **R. 19, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A. Consta na **AV. 20 PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, os direitos adquiridos pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A passam a integrar em caráter fiduciário, o patrimônio do SUL BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO MULTISSETORIAL. Consta na **AV. 21 AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO**, derivada dos autos nº 1089787-19.2020.8.26.0100 da 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 22 PENHORA**, derivada dos autos nº 1102966-20.2020.8.26.0100 da 28ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.

Consta na **AV. 23 PENHORA**, derivada dos autos nº 1089787-19.2020.8.26.0100 da 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 24 PENHORA**, derivada dos autos nº 1124180-67.2020.8.26.0100 da 38ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 25 AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO**, derivada dos autos nº 1037562-85.2021.8.26.0100 da 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 26 PENHORA**, derivada dos autos nº 1005669-89.2020.8.26.0010 da 3ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 27 PENHORA**, derivada dos autos nº 1128411-35.2023.8.26.0100 da 21ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 28 PENHORA**, derivada dos autos nº 1081322-84.2021.8.26.0100 da 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 30 SUBSTITUIÇÃO DE ADMINISTRADORA DO FUNDO** a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, administradora do fundo SB CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL, foi substituída, para exercer esse cargo pela SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A. Consta na **AV. 31 CESSÃO DE CRÉDITO COM TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, a credora fiduciária SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, na qualidade de administradora da SB CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL, cedeu e transferiu ao ADGM BANCO SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A, os direitos creditórios decorrentes do financiamento a que se refere o registro de alienação fiduciária lançado sob nº 19, pelo valor de R\$ 53.000,00 (cinquenta e três mil reais), passando a Cessionária à condição de titular da propriedade fiduciária do imóvel. Consta na **AV. 33 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1001156-22.2022.5.02.0012 da 12ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 34 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1000114-62.2021.5.02.0079 da 79ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 35 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1001570-90.2022.5.02.0021 da 21ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. Consta às fls. 396/488, Conforme **Termo de Cessão de Crédito** firmado em 31.05.2024, que foi rerratificado em 04.02.2025, o crédito garantido pela alienação fiduciária do mencionado imóvel foi cedido pela ADGM ao Asa Distressed, que passou a ser o atual credor fiduciário. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 091.003.0014-4; em pesquisa realizada em fevereiro de 2026, **não há débitos fiscais**. **DEPOSITÁRIO**: O executado.

Avaliação: R\$ 580.000,00 em novembro de 2025.

Débito da ação: R\$ 31.777,60, em abril de 2025, 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



Parcelad

o



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), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas, 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, nos termos do §8º do art. 895 do CPC.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

 São Paulo/SP, 13 de fevereiro de 2026.

Dra. Claudia Felix de Lima

Juíza de Direito