

6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

O Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/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: 0000678-50.2007.8.26.0590 – Despesas Condominiais

Exequente:

- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS PALMAS**, CNPJ: 62.293.170/0001-69, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **ESPÓLIO DE ANTONIO CARLOS ROSSI**, representado pelos herdeiros, **SUELI DO AMARAL ROSSI**, CPF: 180.120.878-63, **SIMONE DO AMARAL ROSSI**, CPF: 270.078.218-53, **FABIO JOSÉ ROSSI**, CPF: 180.120.838-76, **ROGÉRIO DO AMARAL ROSSI**, CPF: 355.000.388-93;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE/SP;**

1º Leilão

Início em 14/10/2025, às 15:45hs, e término em 17/10/2025, às 15:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 256.973,19, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 17/10/2025, às 15:46hs, e término em 06/11/2025, às 15:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 179.881,24, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

OS DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE O APARTAMENTO 11-A, DO EDIFÍCIO LAS PALMAS sito Praça 22 de Janeiro, 554, São Vicente/SP.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 562/577): O imóvel localiza-se no 2º pavimento ou 1º andar, com uma fração ideal no terreno e demais coisas de uso e propriedades comuns de 8,265m². O imóvel possuía originalmente, conforme descrição da especificação de condomínio, os seguintes cômodos: corredor de entrada, um dormitório, sala, cozinha e banheiro, e atualmente está caracterizado como: corredor, sala, dois dormitórios, sendo uma suíte e banheiro social.

Matrícula: Transcrição nº 10.451 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 545 dos autos.

CONTRIBUINTE: 13-00003-0057-00553-004, consta às fls. 709 de novembro/2024, certidão positiva de tributos imobiliários expedida pela Fazenda Municipal de São Vicente/SP no valor de R\$ 123.573,49. **DEPOSITÁRIO:** Antonio Carlos Rossi e Sueli do Amaral Rossi.

Avaliação: R\$ 210.000,00, em outubro de 2021.

Débito da ação: R\$ 174.120,76 em dezembro de 2024, a ser atualizado até a 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 **depósito judicial**.

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 Vicente/SP, 22 de agosto de 2025.

Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior

Juiz de Direito