

23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

O **Dr. Vítor Gambassi Pereira**, MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/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: 0014463-40.2020.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença.

Exequentes:

- **ROBERTO MONTEIRO DOS SANTOS**, CPF: 128.477.188-18;
- **BEATRIZ MACEDO RODRIGUES**, CPF: 266.616.258-30;

Executados:

- **GAFISA S.A.**, CNPJ: 01.545.826/0001-07, na pessoa do seu representante legal;
- **GAFISA SPE-133 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ: 14.363.523/0001-07, na pessoa do seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GARDÊNCIA**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 0014466-92.2020.8.26.0100;
- **12ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 1066024-84.2023.8.26.0002;
- **12ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 1023709-04.2024.8.26.0003;

1º Leilão

Início em **10/10/2025**, às **16:00hs**, e término em **14/10/2025**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.146.297,49, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **14/10/2025** às **16:01hs**, e término em **04/11/2025** às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 573.148,74, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

APARTAMENTO Nº 233, LOCALIZADO NO 23º ANDAR DA TORRE "D" DESIGNADA "EDIFÍCIO GARDENIA", INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CHÁCARA ALTO DA BOA VISTA", SITUADO NA RUA BORBA GATO, Nº 331, E RUAS OMAR CARDOSO, DARWIN, DR. JAVERT DE ANDRADE E CAETANO TOSCHI, E PRAÇAS MANOEL FELIZOLA DE ALBUQUERQUE E GUILHERME QUANDT DE OLIVEIRA, NO SÍTIO LAVAPÉS, 29º SUBDISTRITO - SANTO AMARO, com a área privativa de 102,050m² e a área comum de 116,988m², na qual acha-se incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva coberta, localizada a nível do térreo do conjunto, para a guarda de 02 automóveis de passeio, sujeitos a utilização de manobrista, perfazendo a área total de 219,038m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,04167% no terreno ocupado pela respectiva torre, e uma fração ideal da 0,0976% no terreno condominial, sendo a área total edificada de 145,227m² (AV.05). Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 1.544 da matrícula 280.904.

Consta do laudo de avaliação (fls. 869/907): A Rua Borba Gato está situada no bairro de Santo Amaro, na zona sul de São Paulo, uma região de grande relevância histórica e desenvolvimento urbano. Combinando características residenciais e comerciais, a área se destaca por sua infraestrutura completa e fácil conectividade com outras partes da cidade. Sua localização estratégica permite acesso rápido a importantes vias, como a Avenida Santo Amaro, a Avenida Adolfo Pinheiro e a Marginal Pinheiros, facilitando deslocamentos para diversas regiões da capital. A proximidade com a estação Borba Gato (Linha 5-Lilás do Metrô)

e com corredores de ônibus bem estruturados garante opções de transporte eficientes para os moradores e trabalhadores da região. A infraestrutura local é composta por uma ampla rede de comércios e serviços, incluindo supermercados, farmácias, padarias, restaurantes e centros empresariais. A presença de escolas, faculdades, hospitais e clínicas médicas reforça a conveniência da região para famílias e profissionais. Além disso, a área abriga diversos escritórios e espaços corporativos, tornando-se um polo dinâmico para negócios. No que se refere ao lazer e áreas verdes, a região conta com praças e espaços de convivência, além da proximidade com parques como o Severo Gomes, que oferecem opções para atividades ao ar livre. A presença de academias, centros culturais e espaços gastronômicos diversificados contribui para uma vida urbana equilibrada.

Matrícula: 335.735 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 818/819 dos autos, bem como na **AV.07** da matrícula. Consta, na **AV.01, AVERBAÇÃO** do Termo de Ajustamento de Conduta firmando perante o Ministério Público, conforme termos e condições descritos na matrícula. Consta, na **AV.06, PENHORA** derivada dos autos n. 0014466-92.2020.8.26.0100, da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP. Consta, na **AV.08, PENHORA** derivada dos autos n. 1066024-84.2023.8.26.0002, da 12ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital/SP. Consta dos autos, fls. 909, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 1023709-04.2024.8.26.0003, 12ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP. **Débitos condominiais:** consta dos autos, fls. 837, a informação prestada pelo exequente sobre a existência de débitos condominiais no montante de R\$ 23.846,88, atualizados até março de 2024, objeto de cobrança nos autos n. autos n. 1066024-84.2023.8.26.0002, da 12ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital/SP. Compete ao arrematante a verificação sobre a existência de débitos posteriores ao período informado.

CONTRIBUINTE nº: 088.158.1606-2 (AV.03); Em pesquisa realizada em 02/09/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 20.357,20. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 1.125.000,00 em março de 2025.

Débito da ação: R\$ 501.400,53, em dezembro 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 setembro de 2025.

Dr. Vítor Gambassi Pereira,

Juiz de Direito