

## 1<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ DA COMARCA DA CAPITAL/SP

A **Dra. Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo**, MMa. Juíza de Direito da 1<sup>a</sup> Vara Cível do Foro Regional XV Butantã 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 1002353-18.2023.8.26.0704 – Execução de Título Extrajudicial.**

**Exequentes: LEVEL UP! INTERACTIVE LTDA**, CNPJ: 06.142.151/0001-60, na pessoa do seu representante legal (**e credor fiduciário**);

**Executado: EDICASE NEGOCIOS EDITORIAIS LTDA**, CNPJ: 05.742.147/0001-70, na pessoa do seu representante legal.;

### Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **JOAQUIM CARLOS LARANJEIRA CARQUEIJÓ, CPF: 140.824.648-16 e GABRIELA DE SALES MAGALHÃES CARQUEIJÓ, CPF: 254.332.248-56 (proprietários registrais);**

## 1º Leilão

Início em **14/07/2025**, às **16:30hs**, e término em **17/07/2025**, às **16:30hs**.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 1.950.000,00**, conforme valor arbitrado pelas partes e autorizado pela r. decisão de fls. 280.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

## 2º Leilão

Início em **17/07/2025**, às **16:31hs**, e término em **07/08/2025**, às **16:30hs**.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 1.755.000,00**, correspondente **90%** do valor da avaliação, conforme valor arbitrado pelas partes e autorizado pela r. decisão de fls. 280.

## Descrição do Bem

**UM TERRENO Á RUA MESTRE JOU, CONSTITuíDO PELO LOTE 25 DA QUADRA A, NO LOTEAMENTO LAR SÃO PAULO, 13º SUBDISTRITO BUTANTÃ, COM A ÁREA DE 250,00M2**, medindo 10,00 de frente para a referida rua; por 25,00 m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 10,00m, confrontando de quem da frente olha para o terreno, do lado direito com o lote 26 de propriedade de Adolfo Santos; do lado esquerdo com o lote 24, de propriedade de Rafael C. Ramires e nos fundos com a quadra n. 1, da Cia City de Terrenos e Melhoramentos, sendo os lotes confrontantes todos da mesma quadra A. Consta, na AV.07, que no imóvel foi edificado um prédio que recebeu o n. 44 da Rua Mestre Jou, com a área construída de 275,68m2.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 68/91):** A edificação, feita com produtos de primeira linha, conta com 03 (três) pavimentos, 04 (quatro) dormitórios, sendo 01 (um) deles suíte, copa, cozinha, 05 (cinco) banheiros, 01 (um) lavabo, living amplo, salão subterrâneo, edícula com 02 (dois) andares, sendo um andar adaptado para cozinha e outro adaptado para escritório ou sala de reuniões, 04 (quatro) vagas de garagem descobertas.

**Matrícula:** 66.826 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às 160/161 dos autos. Consta, no **R.10, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, em favor de Level UP! Interactive Ltda – exequente nestes autos. Consta dos autos, fls. 169 e 171, informação prestada pela credora fiduciária - ora exequente - e pela executada de que o bem encontra-se quitado. Consta dos autos, fls. 187/188,

informação prestada pela exequente: `` As partes em comum acordo, decidiram por não atualizar a dívida, sendo este o valor que será repassado a Credora mediante a venda do imóvel em questão. Qualquer valor remanescente será repassado ao devedor salvo qualquer nova custa ou taxa para o presente caso.`` **Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

**CONTRIBUINTE nº: 171.286.0041-7 (AV.08);** Em pesquisa realizada em 11/06/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 21.708,85. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

**Avaliação:** R\$ 1.950.000,00, em abril de 2023.

**Débito da ação:** R\$ 1.849.882,64, em novembro 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](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



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.

## 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



São Paulo, 12 de junho de 2025.

**Dra. Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo,**

Juíza de Direito