

3ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O **Dr. Rafael de Carvalho Sestaro**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara de Família e Sucessões 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: 0055688-40.2020.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença.

Exequentes:

- **EULER ANÍBAL GANDRA VENEGAS**, CPF: 409.002.822-15;
- **LUIS MOACIR GANDRA VENEGAS**, CPF: 350.890.402-49;

Executado: JOSÉ ANÍBAL PERES DE PONTES, CPF: 106.629.522-00;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO/RJ;**
- **GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO;**
- **CONDOMÍNIO ITAIPU**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **EDNA SUELY FERREIRA MATOSINHO DE PONTES**, CPF: 198.097.608-25 (cônjuge);

1º Leilão

Início em **03/06/2026**, às **16:45hs**, e término em **08/06/2026**, às **16:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.164.304,99, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **08/06/2026**, às **16:46hs**, e término em **29/06/2026**, às **16:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 931.443,99, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se o deságio tão somente na fração ideal do executado, preservando a fração ideal de propriedade do cônjuge alheio, nos termos do art. 843, do CPC.

Descrição do Bem

APARTAMENTO 508 DO BLOCO A DO EDIFÍCIO SITUADO À RUA BARÃO DA TORRE N. 32, COM A FRAÇÃO IDEAL DE 522/100.000 DO TERRENO, que mede em sua totalidade: 61,00m de frente em reta, mais 33,10m em curva externa, 56,33 de fundos, 100,00m a direita e a esquerda mede 66,00 mais 54,385m, confrontando pela frente com a Rua Barão da Torre, a direita com o n. 32 da referida Rua, pela esquerda com o n. 148 da Rua Antonio Parreiras e nos fundos com o morro do Cantagalo.

Consta do laudo de avaliação (fls. 427/429 dos autos): Construção edificada com 10 pavimentos, no ano de 1972, com 8 apartamentos por andar, possuindo playground, sendo o seu interior: sala, lavado, 2 quartos, sendo que um suíte, cozinha, área, quarto e banheiro de serviço, situado em bairro residencial, com área edificada oficialmente de 97 metros quadrados, apartamento de fundos, em bom estado de conservação. Região em área nobre, com fartos transportes, ônibus e metrô e uma grande quantidade de comércios, bancos, mercados e farmácias.

Matrícula: 102.733 do 5º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 175 e 247/249 dos autos, bem como no **R.06** da matrícula. **Débitos condominiais:** a apurar. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2314726-95.2025.8.26.0000, em trâmite.

CONTRIBUINTE nº: 1151362-9 (fls. 427/429); CBMERJ: 466627-7; Em consulta realizada em 16/04/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 3.744,31. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 1.100.000,00, em fevereiro de 2025.

Débito da ação: R\$ 140.090,91, em junho de 2022, 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 exhibir 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.

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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, 16 de abril de 2026.

Dr. Tadeu Trancoso de Souza,

Juiz de Direito