

## 29ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

A **Dra. Laura de Mattos Almeida, MM<sup>a</sup>**. Juíza de Direito da 29<sup>a</sup> 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 1012754-60.2014.8.26.0003/01 – Cumprimento de Sentença.**

**Exequente:** **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BEETHOVEN**, CNPJ: 55.382.436/0001-84, na pessoa do seu representante legal;

**Executados:**

- **JOSÉ MARIA FLETCHER**, CPF: 067.163.428-34;
- **MARLENE MALULY FLETCHER**, CPF: 267.114.738-41;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 0129342-17.2007.8.26.0100;
- **10ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 0003013-26.1997.4.03.6100;

**1º Leilão**

Início em **09/01/2026**, às **17:00hs**, e término em **13/01/2026**, às **17:00hs**.

-  **LANCE MÍNIMO: R\$ 1.019.959,06**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **13/01/2026** às **17:01hs**, e término em **03/02/2026** às **17:00hs**.

-  **LANCE MÍNIMO: R\$ 611.975,43**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

## Descrição do Bem

### **PRÉDIO E TERRENO SITUADOS À RUA DR. MÁRIO VICENTE Nº 1.473, NO IPIRANGA –**

**18º SUBDISTRITO**, medindo o terreno, com forte declive – lote 5 da quadra 11, 8,00m de frente para a mesma r. Dr. Mário Vicente; 24,55m de um lado 24,90m de outro, abrindo nos fundos para 8,54m, com a área de 204,22m<sup>2</sup>, atualmente confronta de quem da rua olha para imóvel, do lado direito com o prédio n. 1481, do lado esquerdo com o prédio n. 1475 e nos fundos com o prédio de n. 1448 da Rua Gama Lobo (AV.02).

**Consta do laudo de avaliação (fls. 181/215):** Trata-se de um lote urbano com construção, onde o terreno conta com 204,22m<sup>2</sup> de área. O lote está localizado em meio de quadra e, se situa abaixo do nível da rua, o que originalmente, possui topografia em declive. O lote possui também, 8,00m de testada e, sua profundidade equivalente, é de 25,53m. O solo é aparentemente firme e seco, próprio para recebimento de construções. Não consta espaço para vagas de autos e, o acesso ao interior do lote se dá por meio de escada. Sobre o terreno se encontra edificada uma construção térrea, isolada, denominada de construção principal, em estrutura de concreto e fechamento em alvenaria comum. Esta residência conta com cobertura de telhas cerâmicas em 02 águas. Compõem os cômodos da construção principal: hall de entrada, 01 banheiro, 01 cozinha, 01 sala de estar, 02 dormitórios. Aos fundos consta uma edícula, também em estrutura de concreto e fechamento em alvenaria, com cobertura simples de telhas fibrocimento que serve de depósito. De um modo geral, o estado é entre nova e regular, pois aparentemente teve recente reforma e, a idade aparente é de 05 anos.

**Matrícula:** 30.564 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se à fl. 75 dos autos, bem como na **AV.07** da matrícula. Consta, na **AV.06, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 583.00.2007.12934206 (0129342-17.2007.8.26.0100), da 1ª Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP e 97.0003013-3 (0003013-26.1997.4.03.6100), da 10ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP.

**CONTRIBUINTE nº: 043.042.0036-4;** Em pesquisa realizada em 10/11/2025, não constam **débitos fiscais**, conforme certidão negativa expedida pela Municipalidade. **DEPOSITÁRIO:** Os executados.

**Avaliação:** R\$ 930.000,00, em novembro/2023.

**Débito da ação:** R\$ 688.486,71, em outubro de 2024, 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.

## 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](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 imóvel penhorado até a presente data.

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



São Paulo,/SP, 10 de novembro de 2025.

**Dra. Laura de Mattos Almeida,**

Juíza de Direito