

## 38ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

O **Dr. Guilherme Rocha Oliva**, MM. Juiz de Direito da 38ª 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: 1049660-10.2018.8.26.0100 – Despesas Condominiais.**

**Exequente:** **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINS DA LIBERDADE**, CNPJ: 11.077.412/0001-46, na pessoa do seu representante legal;

**Executado:** **CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ: 53.128.450/0001-20, na pessoa do seu representante legal (e credora hipotecária);

### **Interessados:**

- **OUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **CONSTRUTORA MENDES PEREIRA LTDA.**, CNPJ: 51.863.876/0001-00, na pessoa do seu representante legal (proprietário registral);
- **23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1074644-34.2013.8.26.0100;
- **30ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1045660-06.2014.8.26.0100;
- **36ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 583.00.2010.129076;
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL PINHEIROS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 0001150-22.2019.8.26.0011;
- **42ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1092936-33.2014.8.26.0100;

## 1º Leilão

Início em **09/01/2026**, às **11:15hs**, e término em **14/01/2026**, às **11:15hs**.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 947.452,73**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

## 2º Leilão

Início em **14/01/2026** às **11:16hs**, e término em **04/02/2026** às **11:15hs**.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 568.471,63**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

## Descrição do Bem

**APARTAMENTO N. 63 (SESSENTA E TRÊS), LOCALIZADO NO 6º ANDAR, DO "EDIFÍCIO JACARANDÁ "BLOCO A", INTEGRANTE DO "RESIDENCIAL JARDINS DA LIBERDADE", SITUADO NA RUA SÃO JOAQUIM N. 513 E RUA GALVÃO BUENO, NO 2º SUBDISTRITO - LIBERDADE**, com a área privativa de 81,150m<sup>2</sup>, a área comum de 74,186m<sup>2</sup>, já incluindo o direto ao uso das vagas de garagem ns. 61-M e 62-P, localizadas no 2º subsolo, perfazendo a área total de 155,336m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003162 do terreno.

**Matrícula:** 108.098 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 226/227 dos autos, bem como na **AV.10** da matrícula. Consta, no **AV.01, HIPOTECA** em favor de Challanger Empreendimentos Imobiliários Ltda. Consta, na **AV.04, PENHORA** derivada dos autos n. 1074644-34.2013.8.26.0100, da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta, na **AV.06, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 1045660-06.2014.8.26.0100, da 30ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta, na **AV.07, PENHORA** derivada dos autos n. 583.00.2010.129076, da 36ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta, na **AV.08, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0001150-22.2019.8.26.0011, da 2ª Vara Cível do Foro Regional Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP. Consta, na **AV.09, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0001150-22.2019.8.26.0011, da 2ª Vara Cível do Foro Regional Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP. Consta dos autos, fls. 95/100, que a proprietária registral convencionou com a executada o

instrumento particular de permuta de bens imóveis e outras avenças, tendo por objeto a permuta da unidade objeto da execução. Consta dos autos, fls. 563/566, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 1092936-33.2014.8.26.0100, dada 42<sup>a</sup> Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. **Consta dos autos, fls. 226/227, que em decorrência de os autos tratarem-se de execução de valores advindos de obrigação propter rem, foi deferida a penhora do imóvel em si, ainda que o bem esteja registrado em nome de terceiro.** Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

**CONTRIBUINTE nº: 005.069.0453-9 (fls. 588);** Em pesquisa realizada em 12/11/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 69.705,39. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

**Avaliação:** R\$ 825.650,00 em outubro de 2022.

**Débito da ação:** R\$ 190.560,68, 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, 12 de novembro de 2025.

**Dr. Guilherme Rocha Oliva,**

Juiz de Direito