

2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL XI - PINHEIROS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A **Dra. Marina Degani Maluf**, MMa. Juíza de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros 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: 0122543-60.2009.8.26.0011 – Cumprimento de Sentença.

Exequentes:

- **L. V. DE A.**, CPF: ***.***.068-20;
- **M. V. DE A.**, CPF: ***.***.718-33, assistida por sua genitora, **F. V. DOS S. V.**, CPF: ***.***.137-86;

Executado: M. A. DE A., CPF: ***.***.

Interessados:

- **O. DO I.**;
- **P. DE S. P./SP**;
- **F. V. DOS S. V.**, CPF: ***.***.137-86 (coproprietária);
- **M. P. DO E. DE S. P.**, na pessoa do seu promotor designado;
- **VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS DO FORO REGIONAL DE VERGUEIRO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1527173-19.2018.8.26.0090; 1578194-68.2017.8.26.0090;
- **2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL XI – PINHEIROS DA COMARCA DE SÃO PAULO**, autos n. 0125276-96.2009.8.26.0011;
- **57ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 0002513-31.2013.5.02.0057;
- **15ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 0071389-22.2012.8.26.0100; 1013604 41.2019.8.26.0100;

1º Leilão

Início em **01/12/2025**, às **14:00hs**, e término em **04/12/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 5.333.593,72, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **04/12/2025**, às **14:01hs**, e término em **27/01/2026**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 4.266.874,97, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação tão somente na fração ideal de propriedade do executado, resguardando a fração ideal do coproprietário alheio à execução, consoante o at. 843, do CPC.

Descrição do Bem

EDÍFICIO DE USO MISTO, COMPOSTO POR 5 PAVIMENTOS, EDIFICADO NO TERRENO IDENTIFICADO NAS MATRÍCULAS: I) N. 15.569: O 1º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO SITUADO À AV. SÃO JOÃO Nº 288, NO 5º SUBDISTRITO – SANTA EFIGÊNIA, correspondendo-lhe a parte ideal de 0,127 no terreno, tendo área útil de 476,74m², sendo 43,97m² de área de uso comum e 432,74m² de área privativa, correspondendo-lhe ainda quota parte ideal de 0,006 na sala localizada no hall de entrada do edifício; **II) N. 15.570: O 2º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO SITUADO À AV. SÃO JOÃO Nº 288, NO 5º SUBDISTRITO – SANTA EFIGÊNIA,** correspondendo-lhe a parte ideal de 0,125 no terreno, tendo área útil de 449,95m², sendo 22,46m² de área de uso comum e 427,49m² de área privativa, correspondendo-lhe ainda quota parte ideal de 0,006 na sala localizada no hall de entrada do edifício; **III) N. 15.571: O 3º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO SITUADO À AV. SÃO JOÃO Nº 288, NO 5º SUBDISTRITO – SANTA EFIGÊNIA,** correspondendo-lhe a parte ideal de 0,124 no terreno, tendo área útil de 445,84m², sendo 22,51m² de área de uso comum e 423,33m² de área privativa, correspondendo-lhe ainda quota parte ideal de 0,006 na sala localizada no hall de entrada do edifício; **IV) N. 15.572: O 4º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO SITUADO À AV. SÃO JOÃO Nº 288, NO 5º SUBDISTRITO – SANTA EFIGÊNIA,** correspondendo-lhe a parte ideal de 0,118 no terreno, tendo área útil de 426,43m², sendo 22,65m² de área de uso comum e 403,73m² de área privativa, correspondendo-lhe ainda quota parte ideal de 0,006 na sala

localizada no hall de entrada do edifício; e, **V) N. 39.402: LOJA 284, SITUADA NO PAVIMENTO TÉRREO DO PRÉDIO À AVENIDA SÃO JOÃO, NO 5º SUBDISTRITO – SANTA EFIGÊNCIA**, com a área construída de 258,00m², com a área privativa de 219,09m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,250m².

Consta do laudo de avaliação (fls. 2.633/2.662 e 2.722/2.724): A via de acesso ao imóvel é constituída por um “calçadão” de uso exclusivo para pedestres, não sendo permitido o fluxo de veículos. Trata-se de uma região da cidade com alta densidade demográfica, possuindo infraestrutura completa contanto com diversos meios de transportes públicos, escolas, diversas opções de lazer (praças, cultura, comércios, bares, museus, restaurantes, etc.) e fácil acesso para as principais rotas de tráfego urbano da cidade. O imóvel avaliando é composto por uma edificação, construída no ano de 1978 no lote de terreno registrado nas matrículas nº 15.569, 15.570, 15.571, 15.572 e 39.402 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com frente para a Avenida São João, nº 284 e nº 288 no Bairro Santa Efigênia, na cidade de São Paulo, possuindo área total construída de 2.056,96m² de área construída. Com referência as matrículas nº 15.569, 15.570, 15.571 e 15.572 do 5º CRI de São Paulo, trata-se de um “Edifício composto por 4 pavimentos”. Com referência a matrícula nº 39.402 do 5º CRI de São Paulo, trata-se de um “Loja 284, situada no pavimento térreo do prédio à Avenida São João, no 5º subdistrito – Santa Efigênia, com área construída de 258,00m², com área privativa de 219,09m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,250m²”. **Com referência a edificação, trata-se de um Edifício de uso misto composto por 5 pavimentos tendo no pavimento térreo um salão comercial, atualmente locado sendo utilizado como livraria.** O 1º, 2º, 3º e 4º pavimentos são compostos por apartamentos residenciais formados por 1 dormitório, 1 copa e 1 sanitário, **foi constatada uma ocupação irregular dos apartamentos**, pois há famílias habitando de forma improvisada nos apartamentos, com ligações de água e energia clandestinas, as instalações elétricas estão precárias, tendo como distribuição de energia entre os apartamentos, extensões elétricas improvisadas no piso dos halls e corredores, oferecendo eminentes riscos aos usuários. Portanto sua condição ao uso é considerada irregular. O edifício, embora não apresente condições satisfatórias quanto ao uso, é considerado um bem arquitetônico com alto valor histórico.

Matrículas: I) 15.569; II) 15.570; III) 15.571; IV) 15.572 e V) 39.402 todas do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se às fls. 2.315 e 2.333 dos autos. **I) Matrícula 15.569:** Consta, na **AV.08, PENHORA** derivada dos autos n. 1527173-19.2018.8.26.0090, da Vara de Execuções Fiscais Municipais do Foro Regional de Vergueiro da Comarca de São Paulo/SP. **III) Matrícula 15.571:** Consta, na **AV.08, PENHORA** derivada dos autos n. 1527173-19.2018.8.26.0090, da Vara de Execuções Fiscais Municipais do Foro Regional de

Vergueiro da Comarca de São Paulo/SP. **IV) Matrícula 15.572:** Consta, na **AV.08, BLOQUEIO** da metade ideal do imóvel, derivada dos autos n. 011.09.121561-8 (0125276-96.2009.8.26.0011), da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca de São Paulo. Consta, na **AV.09, PENHORA** derivada dos autos n. 1527173-19.2018.8.26.0090, da Vara de Execuções Fiscais Municipais do Foro Regional de Vergueiro da Comarca de São Paulo/SP. **V) Matrícula 39.402:** Consta, na **AV.05, BLOQUEIO** da metade ideal do imóvel, derivada dos autos n. 011.09.121561-8 (0125276-96.2009.8.26.0011), da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca de São Paulo. Consta, na **AV.06, PENHORA** derivada dos autos n. 2513.2013 (0002513-31.2013.5.02.0057), da 57ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Segundo informação prestada pelas exequentes, fls. 2834/2.835, a referida execução foi extinta em decorrência de acordo firmado entre as partes, pendendo a baixa da averbação. Consta, na **AV.07, PENHORA** derivada dos autos n. 1578194-68.2017.8.26.0090, da Vara de Execuções Fiscais Municipais do Foro Regional de Vergueiro da Comarca de São Paulo/SP. Segundo informação prestada pelas exequentes, fls. 2834/2.835, consta, **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE**, autos n. 0071389-22.2012.8.26.0100, da 15ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, em trâmite; consta, **EMBARGOS DE TERCEIROS**, autos n. 1013604 41.2019.8.26.0100, da 15ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, julgados improcedentes já transitado em julgado. Consta dos autos, fls. 2.834/2.835, que a genitora das exequentes é administradora exclusiva do imóvel, conforme decisão do Egr. TJSP na Medida Cautelar n. 2185703-48.2015.8.26.0000, confirmada pelo v. Acórdão que reconheceu a união estável entre a genitora das Exequentes e o Executado. Consta, ainda, fls. 2.372, que a coproprietária F. V. dos S. V., concordou com a alienação do imóvel. Segundo consulta realizada em 31/10/2025, no Cadastro de Bens Tombados do Município de São Paulo (<https://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmResultadoConsulta.aspx>), consta que **O BEM É TOMBADO** pela municipalidade. **Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes e as providências necessárias a desocupação e imissão na posse são de responsabilidade exclusiva do arrematante.**

CONTRIBUINTES nº: 001.058.0093-7 e 001.058.0092-9; Em pesquisa realizada em 31/10/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de **R\$ 2.191.161,04. DEPOSITÁRIO: F. V. dos S. V.**

Avaliação: R\$ 4.616.000,00, em abril de 2022.

Débito da ação: R\$ 1.779.950,77, em setembro de 2025, 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 31 de outubro de 2025.

Dra. Marina Degani Maluf,

Juíza de Direito