

23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

O **Dr. Vitor Gambassi Pereira**, MM. Juiz de Direito da 23ª 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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1002955-12.2022.8.26.0100 – Execução Hipotecária.

Exequente: BANCO BRADESCO S/A, CNPJ: 60.746.948/0001-12, na pessoa do seu representante legal (e credor hipotecário);

Executado: ENEDINA MARIA ALBEA ELEUTHERIOU, CPF: 014.269.638-23;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **ESPÓLIO DE NICOLAS ELEUTHERIOU JUNIOR**, CPF: 065.871.538-01, na pessoa da sua inventariante, **ENEDINA MARIA ALBEA ELEUTHERIOU**, CPF: 014.269.638-23;
- **3ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 1056081 40.2023.8.26.0100;

1º Leilão

Início em **10/10/2025**, às **14:00hs**, e término em **13/10/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.128.735,16, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **13/10/2025**, às **14:01hs**, e término em **03/11/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 846.551,37, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação apenas na fração de propriedade do executado, preservando a cota-parte do cônjuge alheio à execução, nos termos do art. 843, do CPC.

Descrição do Bem

UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO SITUADO NA RUA VITORINO CARMILO NºS 987 E 989, ANTIGO Nº 987, NO 35º SUBDISTRITO BARRA FUNDA, medindo 5,30 metros de frente para a Rua Vitorino Carmilo, por 25,00 metros da frente aos fundos; encerrando a área de 132,50 metros quadrados, confinando de um lado com Sylvio Fachini, de outro com Manoel Batista Costa e nos fundos com Espólio de Alayde Fachini Pupo.

Consta do laudo de avaliação (fls. 404/19): Idade aproximada do imóvel: 21 (vinte e um) anos.

Matrícula: 163.783 do 15º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 357/360 dos autos, bem como na **AV.03** da matrícula. Consta, no **R.02, HIPOTECA** em favor de Banco do Bradesco S/A. Consta dos autos, fls. 538/540, a informação de que o débito hipotecário é de R\$ 324.772,38, atualizados até maio de 2025. Consta, **INVENTÁRIO** dos bens do Espólio de Nicolas, autos n. 1056081 40.2023.8.26.0100, em trâmite na 3ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP.

CONTRIBUINTE nº: 020.026.0011-2; Em pesquisa realizada em 28/08/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 33.866,03. **DEPOSITÁRIO:** N/A.

Avaliação: R\$ 995.000,00, em agosto de 2022.

Débito da ação: R\$ 324.772,38, em maio de 2025, a ser atualizado quando do efetivo pagamento.

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.

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, 28 de agosto de 2025.

Dr. Vitor Gambassi Pereira,

Juiz de Direito