

21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A **Dra. Camila Franco de Moraes Bariani**, MMa. Juíza de Direito da 21ª Vara Cível 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: 1116144-12.2015.8.26.0100 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: MARCELO TEIXEIRA PIRES BEZERRA, CPF: 172.545.328-25;

Executado: RIDMER EDUARDO DE LIMA, CPF: 277.585.258-06;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE GUARULHOS/SP;**
- **ESPÓLIO DE JOSÉ ANTEOGENES DE LIMA**, CPF: N/C, na pessoa dos seus sucessores e/ou representante legal;
- **ESPÓLIO DE SONIA MARIA GAZETTA DE LIMA**, CPF: N/C, na pessoa dos seus sucessores e/ou representante legal;
- **ROBSON ALEXANDRE DE LIMA**, CPF: 078.400.578-88 (herdeiro);
- **RICARDO JOSÉ DE LIMA**, CPF: 293.090.578-66 (herdeiro);
- **CONDOMÍNIO RIO GRANDE DO SUL**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **CAIXA ESTADUAL DE CASAS PARA O POVO**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;

1º Leilão

Início em **18/06/2025**, às **14:00hs**, e término em **23/06/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 97.848,80, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **23/06/2025**, às **14:01hs**, e término em **14/07/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 58.709,28, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

FRAÇÃO IDEAL (1/3) DOS DIREITOS HEREDITÁRIOS TITULARIZADOS PELO EXECUTADO SOBRE O APARTAMENTO A-24 DO 2º ANDAR, BLOCO 10, RUA F1, Nº 165 DO CONDOMÍNIO RIO GRANDE DO SUL, CONJUNTO HABITACIONAL ZÉZINHO MAGALHÃEZ PRADO, que tem a área privativa de 61,30m², área comum de 20,04m², totalizando a área construída de 81,34m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00208,33 nas coisas de propriedade e uso comum e no terreno que tem a área total de 27.879,69m² cabendo-lhe o direito a uma vaga na garagem, identificada como sendo a segunda sob a projeção do apartamento, correspondendo a 1/3 da área destinada a esse fim, medindo 2,33m de frente por 4,50m da frente aos fundos, encerrando uma área de 10,48m².

Consta do laudo de avaliação (fls. 703): Imóvel com endereço à Rua Lourdes Lopes Sanches, 300 (número correto) Condomínio Rio Grande do Sul, bloco 10, apto. A-24.

Matrícula: 819 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 392 e 431/432 dos autos. Consta, na **R.04 e AV.06, HIPOTECA** em favor de Caixa Estadual de Casas Para o Povo. Consta, na **R.05 e AV.07, HIPOTECA** em favor de Caixa Estadual de Casas Para o Povo. Consta dos autos, fls. 384/385, certidão de óbito da proprietária registral e certidão negativa de registro de distribuições de inventários, arrolamentos e testamentos em nome desta. **Débitos condominiais:** a apurar. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 084.71.53.1100.10.008 (fl. 748); Consta dos autos, fls. 747/748, a informação prestada pela municipalidade sobre a existência de **débitos fiscais** no valor total de R\$ 3.226,55, atualizados até 27/01/2025. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

Avaliação: R\$ 280.000,00, em junho de 2024, correspondendo a integralidade do bem.

Débito da ação: R\$ 434.128,29, em setembro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

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, 14 de maio de 2025.

Dra. Camila Franco de Moraes Bariani,

Juíza de Direito