

4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VI – PENHA DE FRANÇA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A **Dra. Luciana Mendes Simões Botelho**, MMa. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional VI – Penha de França 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: 0006694-93.2025.8.26.0006 – Extinção de Condomínio.

Requerentes:

- SONIA MARIA ALENCAR, CPF: 033.598.298-08;
- SANDRA MARIA ALENCAR SANCHES, CPF: 040.276.548-62;

Requeridas:

- SILVIA MARIA ALENCAR D'AVILA, CPF: 114.268.918-22;
- MARIA ZÉLIA FERREIRA DE ALENCAR, CPF: N/C;

Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;

Leilão Único

Início em **08/09/2026**, às **14:30hs**, e término em **08/10/2026**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 562.550,71, correspondente ao valor de avaliação, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

Descrição do Bem

UM TERRENO À AVENIDA PROFESSOR XAVIER DE LIMA, ANTIGA RUA SARA DE CARVALHO MASCARENHAS, ANTERIORMENTE AVENIDA UM, DO JARDIM HERCILIA, NO 38º SUBDISTRITO-VILA MATILDE, medindo 10,00m. de frente para a citada Avenida, por 30,00m de ambos os lados e da frente aos fundos, tendo nos fundos a mesma largura da frente, dividindo de um lado com o lote nº 25, de outro com o lote 23 e nos fundos com o lote 14, lotes confrontantes esses de propriedade da Empresa Territorial Vila Matilde Ltda, encerrando a área de 300,00m. Consta, na **AV.02, QUE NO TERRENO FOI CONSTRUÍDO UM PRÉDIO QUE RECEBEU O Nº 41, DA RUA PROFESSOR XAVIR LIMA.**

Consta do laudo de avaliação (fls. 55/69 dos autos do incidente de liquidação n. **04136-85.2024.8.26.0006**): Um imóvel residencial, térreo, composto de sala, quartos, cozinhas e área de serviço, com área de quintal coberta e descoberta. A unidade da frente de quem da rua olha tem área de 88 m², sala, dois quartos, hall, banheiro, cozinha e área de quintal. A unidade dos fundos tem área de 55 m², sala, quarto, cozinha, banheiro e área de quintal. A área de terreno total é de 300 m², sendo 143 m² construído, 49,50 m² área descoberta na frente da residência, 90 m² de quintal coberto na lateral direita intermediária e 17,50 m² de quintal descoberto na lateral direita fundos.

Matrícula: 2.853 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A r. sentença que declarou a extinção de condomínio e determinou sua alienação em leilão encontra-se às fls. 254/257 dos autos do processo de conhecimento, n. 1006132-38.2023.8.26.0006, que tramitou nesta Vara. **Em cumprimento ao determinado pela r. decisão de fls. 14, informa-se que o bem foi partilhado nos autos do inventário de Octacilio Araújo de Alencar (processo nº 1014304-37.2021.8.26.0006), que tramitou perante a 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional VI – Penha de França, cuja sentença homologatória transitou em julgado em 12/12/2022, atribuindo-se as respectivas frações ideais aos requerentes. Registra-se, contudo, que o formal de partilha ainda não foi levado a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. Eventual regularização do imóvel junto ao registro imobiliário e aos demais órgãos competentes constitui ônus do arrematante.**

CONTRIBUINTE nº: 113.100.0012.2; Em consulta realizada em 08/07/2026, não há débitos fiscais. **DEPOSITÁRIO:** N/C.

Avaliação: R\$ 531.200,00, em abril de 2025.

Débito da ação: N/C.

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

Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br

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.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista..

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**.

Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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 arrendimento 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.

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, 08 de julho de 2026.

Dra. Luciana Mendes Simões Botelho,

Juíza de Direito