

44ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

O Dr. Cesar Augusto Vieria Macedo, MM. Juiz de Direito da 44ª 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: 0019853-54.2021.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: WILLYAM MAGNUM TELLES DIAS, CPF: 351.161.808-83;

Executados:

- **SÁBIA SUGAYA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, CNPJ: 17.209.287/0001-67, na pessoa do seu representante legal;
- **CONSTRUTORA SÁBIA RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, CNPJ: 08.805.428/0001-13, na pessoa do seu representante legal;
- **2V EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ: 22.538.389/0001-66, na pessoa do seu representante legal;
- **LUIS GUSTAVO DALLA VAIRO**, CPF: 281.880.998-30;
- **VICTOR CARALAMBOS GABRIDES**, CPF: 273.812.688-09;

Interessados:

- **OCUPANTES DOS IMÓVEIS;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **CAROLINA SALLES DE MELLO GABRIADES**, CPF: 222.291.578-33;
- **CONDOMÍNIO CONNECT – SP - PRAÇA DA SÉ**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **CONDOMÍNIO CONNECT STUDIOS**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;

1º Leilão

Início em **26/05/2025**, às **14:00hs**, e término em **29/05/2025**, às **14:00hs**.

 **LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 329.507,81; LOTE 2 – R\$ 281.792,00**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **29/05/2025**, às **14:01hs**, e término em **26/06/2025**, às **14:00hs**.

 **LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 164.753,90; LOTE 2 – R\$ 140.896,00**, correspondentes a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

LOTE 1- DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.52) QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO N. 608 (SEISCENTOS E OITO), QUE LOCALIZAR-SE-Á NO 6º PAVIMENTO, TERÁ A ÁREA REAL PRIVATIVA DE 34,600M2, A ÁREA REAL DE USO COMUM DE 15,802M2, A ÁREA REAL TOTAL DE 50,402M2, AO QUAL CORRESPONDERÁ A FRAÇÃO IDEAL DE 0,616918%, (R.01) a ser edificado no PRÉDIOS situados na Rua Tabatinguera n. 420, n. 426 e n. 432, no 2º subdistrito - LIBERDADE, e respectivo terreno com a seguinte descrição: tomando-se como referência e de partida para o perímetro a seguir descrito o ponto "1", no alinhamento predial da Rua Tabatinguera, situado a 18,55m do ponto "P1", localizado na interseção do prolongamento do alinhamento predial da Rua das Carmelitas com o alinhamento predial da Rua Tabatinguera; deste ponto segue em linha reta pelo alinhamento predial da Rua Tabatinguera com azimute 75°57'20" e distância de 5,25m até encontrar o ponto "2"; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta pelo alinhamento predial da Rua Tabatinguera com azimute 81°35'50" e distância de 11,58m até encontrar o ponto "3"; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com azimute 168°57'10" e distância de 22,34m até encontrar o ponto "4"; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com azimute 172°01'57" e distância de 34,71m até encontrar o ponto "5", confrontando do ponto "3" ao ponto "5" com o imóvel n. 440 da Rua Tabatinguera; e dai deflete à direita e segue em linha reta com azimute 247°42'21" e distância de 7,72m até encontrar o ponto "6"; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com azimute 248°10'22" e distância de 9,11m até encontrar o ponto "7", confrontando do ponto "5" ao

ponto "7" com o imóvel n. 185 da Rua Oscar Cintra Gordinho; daí deflete à direita e segue em linha reta com azimute $345^{\circ}51'49''$ e distância de 26,69m até encontrar o ponto "8"; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com azimute $352^{\circ}40'53''$ e distância de 7,12m até encontrar o ponto "9"; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com azimute $354^{\circ}24'08''$ e distância de 26,85m até encontrar o ponto "1", no qual deu início desta presente descrição, confrontando de ponto "7" ao ponto com 1 o imóvel ns. 410/414/418 da Rua Tabatinguera, encerrando perímetro 1-2-3-4-5-6-7-8-9-1 uma área total de 1.067,97m².

Consta do auto de avaliação (fls. 1401): O prédio está em construção, com previsão de entrega em 07/2025.

Matrícula: 116.369 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (matrícula-mãe).

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 1038/1040 dos autos, bem como na **AV. 127 e 138** da matrícula. Consta, no **R.01, INCORPORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**. Consta, no **R.52, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Caixa Econômica Federal. O **referido imóvel ainda não constituiu matrícula autônoma, contendo previsão tão somente na matrícula-mãe do edifício**. Não consta dos autos o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária, competindo ao arrematante a verificação perante os órgãos competentes. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes compete ao arrematante. **Débitos condominiais:** a apurar.

CONTRIBUINTE nº: 005.076.1686-3 (**fl. 1319 – em área maior**); Segundo consta do informado pela Municipalidade, fls. 1306/1319, o imóvel não possui lançamento individualizado, estando lançado em área maior pelo contribuinte informado anteriormente. Ainda, consta que, para a área maior há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 513.266,56, atualizados até 11/06/2024. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

Avaliação: R\$ 320.000,00, em novembro de 2024.

LOTE 2 - DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.86) QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO N. 1.603 (MIL SEISCENTOS E TRÊS), QUE LOCALIZAR-SE-Á NO 16 PAVIMENTO, E TERÁ A ÁREA REAL PRIVATIVA DE 28,509M², A ÁREA REAL DE USO COMUM DE 11,7892M, A ÁREA REAL TOTAL DE 40,298M², AO QUAL CORRESPONDERÁ A FRAÇÃO IDEAL DE 0,00533704 (AV.22), a ser edificado no PRÉDIO situado na Rua Oscar Cintra Gordinho n. 33 e na Rua João de Carvalho n. 50, no 2º subdistrito - LIBERDADE, e respectivo terreno que tem como marco inicial o ponto 1; deste ponto segue pelo alinhamento da Rua João de Carvalho por uma distância de 20,00m até encontrar o ponto 2; então deflete à direita e segue por uma distância de 21,50m até encontrar o ponto 3, então deflete à direita e segue por uma distância de 21,54m até

encontrar o ponto 4, confrontando nos dois últimos segmentos, ou seja, do ponto 2 ao ponto 3 e do ponto 3 ao ponto 4, com o imóvel n. 58 da Rua João de Carvalho e com o imóvel n. 67 da Rua Oscar Cintra Gordinho; do ponto 4 deflete à direita e segue por uma distância de 20,00m pelo alinhamento da Rua Oscar Cintra Gordinho até encontrar o ponto 5; então deflete à direita e segue por uma distância de 19,40m até encontrar o ponto 6; então deflete à esquerda e segue por uma distância de 20,00m até encontrar o ponto 1, ponto inicial desta descrição, confrontando nos dois últimos segmentos, ou seja, do ponto 5 ao ponto 6 e do ponto 6 ao ponto 1, com o imóvel ns. 34/36/38/40 da Rua João de Carvalho, ns. 31/315/319 da Rua Conde de Sarzedas e ns. 9/17/23/27 da Rua Oscar Cintra Gordinho; encerrando assim o mencionado perímetro, uma área de 824,00m².

Consta do auto de avaliação (fls. 1403): O prédio encontra-se em fase final de obras e que ainda não fora entregue pela Construtora.

Matrícula: 23.769 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (matrícula-mãe).

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 1038/1040 dos autos, bem como na **AV. 162 e 176** da matrícula. Consta, no **R.18 e R.22, INCORPORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**. Consta, no **R.86, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Caixa Econômica Federal. **O referido imóvel ainda não constituiu matrícula autônoma, contendo previsão tão somente na matrícula-mãe do edifício.** Não consta dos autos o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária, competindo ao arrematante a verificação perante os órgãos competentes. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes compete ao arrematante. **Débitos condomoniais:** a apurar.

CONTRIBUINTE nº: 005.076.0169-6 e 005.076.0170-1 (**fl. 1319 – em área maior**); Segundo consta do informado pela Municipalidade, fls. 1306/1319, o imóvel não possui lançamento individualizado, estando lançado em área maior pelo contribuinte informado anteriormente. Ainda, consta que, para a área maior há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 233.691,05, atualizados até 11/06/2024. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

Avaliação: R\$ 280.000,00, em março de 2025.

Débito da ação: R\$ 199.943,49, em junho 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).

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, 22 de abril de 2025.

Dr. Cesar Augusto Vieria Macedo,

Juiz de Direito