2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A **Dra. Cindy Covre Rontani Fonseca**, MMa. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional II – de Santo Amaro 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: 4000036-46.2015.8.26.0002 – Cumprimento de sentença

Exequente: CONDOMINIO RESIDENCIAL ILHA DOS ACORES, CNPJ: 04.514.203/0001-57, na pessoa de seu representante legal;

Executada: CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZACAO DA CONSTRUCAO S.A, CNPJ: 43.735.257/0001-02, na pessoa de seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE PARANAPANEMA/SP;**
- **DECIO BOTELHO,** CPF: 752.231.128-49;
- **BANCO BRADESCO,** CNPJ: 60.746.948/0001-12, na pessao de seu representante legal **(credora hipotecária);**
- **8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP,** autos nº 0229681-16.2009.8.26.0002; 0244104-78.2009.8.26.0002;
- **4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP,** autos nº 1047973-30.2020.8.26.0002;
- **79ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP,** autos nº 0215500-74.1998.5.02.0079;
- **1ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE ILHÉUS/BA,** autos nº 0034800-18.1996.5.05.0491; 0143100-06.1998.5.05.0491;
- **VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP,** autos nº 0068000-85.2001.5.15.0095;
- **1ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS FEDERAL DE SÃO PAULO/SP,** autos nº 0038590-90.2009.4.03.6182;

1º Leilão

Início em 11/12/2026, às 15:00hs, e término em 16/12/2026, às 15:00hs.

LANCE MÍNIMO: LOTE 01 - R$ 393.317,46; **LOTE 02** – R$ 25.068,95; **LOTE 03** – R$ 393.317,46, **LOTE 04 -** R$ 25.068,95, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 16/12/2026, às 15:01hs, e término em 18/01/2027, às 15:00hs.

LANCE MÍNIMO: LOTE 01 - R$ 196.658,73; **LOTE 02** – R$ 12.534,47; **LOTE 03** – R$ 196.658,73, **LOTE 04 -** R$ 12.534,47, correspondente a **50%** dos valores das avaliações atualizadas.

Descrição dos Bens

LOTE 01 - UM APARTAMENTO Nº 44, LOCALIZADO NO 4º ANDAR OU 5º PAVIMENTO DO BLOCO A, DESIGNADO EDIFÍCIO ROUXINOL, INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL ILHA DOS AÇORES", SITUADO NA RUA DR. UBALDO FRANCO CAIUBE, Nº 370, NO BAIRRO DA CAMPININHA, VILA SÃO PAULO, 29º SUBDISTRITO - SANTO AMARO, com a área útil de 59,720m² e a área comum de 52,805m², perfazendo uma área total de 112,525m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00705090 no terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 19 na matrícula nº 25.759.

Informações do Laudo de Avaliação (Evento 352):

Matrícula: 304.145 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às Evento. 160 dos autos, bem como na **AV. 4** da matrícula. Consta na **AV. 1 HIPOTECA**, em favor do Banco Bradesco S.A, CNPJ: 60.746.948/0001-12. Consta na **AV. 3 PENHORA** derivados dos autos nº 0229681-16.2009.8.26.0002 da 8ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 7 PENHORA** derivados dos autos nº 1047973-30.2020.8.26.0002 da 4ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 8 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivados dos autos nº 0215500-74.1998.5.02.0079 da 79ª Vara do Trabalho

de São Paulo/SP. Consta na **AV. 9 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivados dos autos nº 0034800-18.1996.5.05.0491 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Ilheus/SP. Consta na **AV. 10 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivados dos autos nº 0143100-06.1998.5.05.0491 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Ilheus/SP. Consta na **AV. 11 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivados dos autos nº 0068000-85.2001.5.15.0095 da Vara do Trabalho da Comarca de Campinas/SP.

CONTRIBUINTE nº: 120.017.0008-2 (área maior); não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R$ 390.666,70, em julho de 2026, conforme r. decisão do evento 380 dos autos.

LOTE 02 - VAGA DUPLA Nº 27-28, DO TIPO PP, LOCALIZADA NO 1º SUBSOLO DO "RESIDENCIAL ILHA DOS AÇORES", SITUADO NA RUA DR. UBALDO FRANCO CAIUBE, Nº 370, NO BAIRRO DA CAMPININHA, VILA SÃO PAULO, 29º SUBDISTRITO - SANTO AMARO, com a área útil de 18,480m² e a área comum de 12,449m², perfazendo uma área total de 30,929m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00166221 no terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 19 na matrícula nº 25.759.

Informações do Laudo de Avaliação (Evento 352):

Matrícula: 304.300 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às Evento. 160 dos autos, bem como na **AV. 5** da matrícula. Consta na **AV. 1 HIPOTECA**, em favor do Banco Bradesco S.A, CNPJ: 60.746.948/0001-12. Consta na **AV. 6 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivados dos autos nº 0215500-74.1998.5.02.0079 da 79ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **AV. 7 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivados dos autos nº 0034800-18.1996.5.05.0491 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Ilheus/SP. Consta na **AV. 8 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivados dos autos nº 0143100-06.1998.5.05.0491 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Ilheus/SP. Consta na **AV. 9 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivados dos autos nº 0068000-85.2001.5.15.0095 da Vara do Trabalho da Comarca de Campinas/SP.

CONTRIBUINTE nº: 120.017.0008-2 (área maior); não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R$ 24.900,00, em julho de 2026, conforme r. decisão do evento 380 dos autos.

LOTE 03 - APARTAMENTO Nº 33, LOCALIZADO NO 3º ANDAR OU 4º PAVIMENTO DO BLOCO B, DESIGNADO EDIFÍCIO CANÁRIO, INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL ILHA DOS AÇORES", SITUADO NA RUA DR. UBALDO FRANCO CAIUBE, Nº 370, NO BAIRRO DA CAMPININHA, VILA SÃO PAULO, 29º SUBDISTRITO - SANTO AMARO, com a área útil de 63,860m² e a área comum de 56,346m², perfazendo uma área total de 120,206m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00752372 no terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 19 na matrícula nº 25.759.

Informações do Laudo de Avaliação (Evento 352):

Matrícula: 304.192 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às Evento. 160 dos autos, bem como na **AV. 5** da matrícula. Consta na **AV. 1 HIPOTECA**, em favor do Banco Bradesco S.A, CNPJ: 60.746.948/0001-12. Consta na **AV. 3 PENHORA** derivados dos autos nº 0038590-90.2009.4.03.6182 da 1ª Vara de Execuções Fiscais Federal de São Paulo/SP. Consta na **AV. 4 PENHORA** derivados dos autos nº 0244104-78.2009.8.26.0002 da 8ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 8 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivados dos autos nº 0215500-74.1998.5.02.0079 da 79ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **AV. 9 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivados dos autos nº 0034800-18.1996.5.05.0491 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Ilheus/SP. Consta na **AV. 10 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivados dos autos nº 0143100-06.1998.5.05.0491 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Ilheus/SP. Consta na **AV. 11 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivados dos autos nº 0068000-85.2001.5.15.0095 da Vara do Trabalho da Comarca de Campinas/SP.

CONTRIBUINTE nº: 120.017.0008-2 (área maior); não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R$ 390.666,70, em julho de 2026, conforme r. decisão do evento 380 dos autos.

LOTE 04 - VAGA DUPLA Nº 55-56, DO TIPO MM, LOCALIZADA NO 1º SUBSOLO DO "RESIDENCIAL ILHA DOS AÇORES", SITUADO NA RUA DR. UBALDO FRANCO CAIUBE, Nº 370, NO BAIRRO DA CAMPININHA, VILA SÃO PAULO, 29º SUBDISTRITO - SANTO AMARO, com a área útil de 20,680m² e a área comum de 13,931m², perfazendo uma área total de 34,611m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00186009 no terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 19 na matrícula nº 25.759.

Informações do Laudo de Avaliação (Evento 352):

Matrícula: 304.325 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às Evento. 160 dos autos, bem como na **AV. 5** da matrícula. Consta na **AV. 1 HIPOTECA**, em favor do Banco Bradesco S.A, CNPJ: 60.746.948/0001-12. Consta na **AV. 6 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivados dos autos nº 0215500-74.1998.5.02.0079 da 79ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **AV. 7 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivados dos autos nº 0034800-18.1996.5.05.0491 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Ilheus/SP. Consta na **AV. 8 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivados dos autos nº 0143100-06.1998.5.05.0491 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Ilheus/SP. Consta na **AV. 9 INDISPONIBILIDADE DE BENS** derivados dos autos nº 0068000-85.2001.5.15.0095 da Vara do Trabalho da Comarca de Campinas/SP.

CONTRIBUINTE nº: 120.017.0008-2 (área maior); não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R$ 24.900,00, em julho de 2026, conforme r. decisão do evento 380 dos autos.

Débito da ação: R$ 10.677,86, em maio de 2021, a ser atualizado até a data do efetivo pagamento.

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

Os tributos e contribuições condominiais a ele relativos e vencidos até a lavratura do auto de arrematação se sub rogarão no preço, não sendo de responsabilidade do arrematante (REsp 866.191/SC, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/02/2011, DJe 28/02/2011; AgInt nos EDcl no REsp 1724756/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/10/2018, DJe 08/11/2018; TJSP; Agravo de Instrumento 2082280-67.2018.8.26.0000; Relator (a): Silvia Rocha; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2018; Data de Registro: 07/06/2018), conforme decisão evento 403 dos autos.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

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

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.

Observação: o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): i) o (a) arrematante deve pagar à vista pelo menos 25% do valor do lance; ii) o saldo do lance deve ser pago em até 30 parcelas iguais e sucessivas com vencimento no dia 10 de cada mês, a contar do mês posterior àquele em que apresentada a proposta escrita de aquisição do bem; iii) cada parcela será corrigida pela Tabela Prática do TJSP da data em que oferecida a proposta de aquisição até seu respectivo pagamento; iv) em caso de mora, incidirão juros de mora simples de 1% ao mês sobre o valor de cada parcela em atraso e multa de 10% incidente sobre a soma da parcela em atraso e das parcelas vincendas (art. 895, § 4º, do CPC). Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: i) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; ii) aquela que maior entrada à vista, se de mesmo valor total das propostas; iii) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC).

Rejeito, desde já, toda e qualquer proposta de parcelamento feita fora dos prazos do art. 895, caput, I e II, do CPC, ainda que outras propostas não sejam apresentadas ao leiloeiro, conforme r. decisão no evento 403 dos autos.

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.

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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 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.

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 elas 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, 25 de novembro de 2026.

Dra. Cindy Covre Rontani Fonseca

Juíza de Direito