

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: 1009061-10.2024.8.26.0006 – Alienação Judicial.

Requerente: ELISABETE APARECIDA DE OLIVEIRA SAMPAIO, CPF: 128.272.208-57;

Requerido: CLAUDETE APARECIDA DE OLIVEIRA, CPF: 278.958.298-07;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **JOILSON DE SOUZA SAMPAIO**, CPF: 176.286.688-95;

Leilão Único

Início em **06/01/2026**, às **14:15hs**, e término em **27/01/2026**, às **14:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 649.410,27, correspondente ao valor de avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Descrição do Bem

UMA CASA, À RUA VINTE E TRÊS, Nº 12-C DO JARDIM MARILIA, NO 38º SUBDISTRITO-VILA MATILDE, E SEU TERRENO constituído pelo lote 12-C da quadra 26, medindo 6,25m de frente, 20,00m do lado direito de quem da frente olha o terreno, 20,00m do lado esquerdo e 6,25m nos fundos, confrontando pela frente com a citada rua, no lado direito com o lote 13-D no lado esquerdo com o lote 12-C e nos fundos com o lote 28-C, encerrando a área de 125,00m².

Consta do laudo de avaliação (fls. 43/59): Residência tipo assobradada, constituído de no seu pavimento térreo de garagem para duas vagas, hall de entrada, sala estar/jantar, cozinha, banheiro social, quarto e área de serviço, com área construída de 89 m². No subsolo temos quarto, cozinha, banheiro social, área de serviço e depósito, com área construída de 30 m². No pavimento superior, temos hall de entrada, sala estar/jantar, cozinha, banheiro social, quarto e área de serviço, com área construída de 89 m².

Matrícula: 25.224 do 16º do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A r. sentença que determinou a alienação judicial com vistas a extinção do condomínio encontra-se às fls. 87/88 dos autos n. 1012405-67.2022.8.26.0006 do processo de conhecimento, que tramitou perante esta Vara.

CONTRIBUINTE nº: 147.134.0024-5; Em pesquisa realizada em 29/10/2025, não constam **débitos fiscais**, conforme certidão negativa expedida. **DEPOSITÁRIO:** N/A.

Avaliação: R\$ 634.300,00, em março de 2025.

Débito da ação: R\$ N/A.

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 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 29 de outubro de 2025.

Dra. Luciana Mendes Simões Botelho,

Juíza de Direito