

3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL X- IPIRANGA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O **Dr. Carlos Antonio da Costa**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga 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: 1002101-02.2019.8.26.0010 - Despesas Condominiais.

Exequentes: CONDOMÍNIO CONJUNTO PANORAMA, CNPJ: 53.989.794/0001-24, na pessoa de seu representante legal;

Executada: TÂNIA MORAES RAMOS, CPF: 990.895.568-34;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **52ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO-TRT 2ª REGIÃO**, processo nº 0196600-71.1991.5.02.0052;
- **35ª VARA DO TRABALHO DE BELO HORIZONTE-TRT 3ª REGIÃO**, processo nº 0032300-77.2008.5.03.0114;
- **4ª VARA DE EXECUÇÃO FISCAL E EXTRAJUDICIAL DE BELO HORIZONTE/MG**, processo nº 0015537-34.2011.4.01.3800;

1º Leilão

Início em 01/06/2026, às 11:15hs, e término em 04/06/2026, às 11:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 986.361,42, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 04/06/2026, às 11:16hs, e término em 25/06/2026, às 11:15hs,



LANCE MÍNIMO: R\$ 493.180,71, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADA POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (AV. 23) SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO Nº 91 (AV. 02), NO 9º ANDAR DO BLOCO III DO EDÍFICIO CONJUNTO PANORAMA, à Rua Vergueiro 6463, esquina com a Av. Gentil de Moura, no Ipiranga, 18º subdistrito, com área útil de 116,33 m², área comum de 69,942 m², área total de 186,272 m², com a correspondente fração ideal no terreno de 28,943m² (Av. 03).

Informações do Laudo de Avaliação (298/308): Apartamento constituído por 3 dormitórios, sendo 1 suíte, sala com 2 (dois) ambientes, banheiro, cozinha, área de serviço com dependências de empregada, e uma vaga de garagem no subsolo.

Matrícula: 13.923 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 357 dos autos, bem como na Av. 24 da matrícula. Consta na **AV. 17 e AV. 23 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, cujo contrato foi registrado sob o nº 102354190682.2 e o saldo devedor é de R\$ 232.752,40, para agosto de 2023, a ser atualizado quando do efetivo pagamento (fls. 547). Consta na **AV. 25 INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 0196600-71.1991.5.02.0052 da 52ª Vara do Trabalho de São Paulo-TRT 2ª Região. Consta na **AV. 26 INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 003230077.2008.5.03.0114 da 35ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte-TRT 3ª Região. **AV. 27 INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 0015537-34.2011.4.01.3800 da 4ª Vara de Execução Fiscal e Extrajudicial de Belo Horizonte/MG. **Conforme decisão judicial de fls. 539,** foi estipulado como ordem de preferência para o pagamento dos débitos da executada com o saldo da arrematação da seguinte forma: primeiramente será realizado o pagamento do IPTU, na sequência para o pagamento da credora fiduciária Caixa Econômica Federal e, por fim, será realizada a quitação do débito condominial, devido ao exequente. É ônus do arrematante a regularização do imóvel perante os órgãos competentes. **Conforme informação acostada nas fls. 527,** por meio de

assembleia geral extraordinária, decidiu o condomínio exequente **isentar o arrematante** do pagamento de eventual diferença entre o valor da arrematação e o valor do débito perseguido pelo exequente, considerando a ordem de preferência acima apontada.

CONTRIBUINTE nº: 043.082.0086-5; em pesquisa realizada em março de 2026, **há débitos fiscais** do valor total de R\$ 41.362,33. **DEPOSITÁRIO**: Atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 745.000,00 em março de 2021.

Débito da ação: R\$ 312.972,98, em outubro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

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:



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), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas, 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, nos termos do §8º do art. 895 do CPC.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, 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.

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/SP, 12 de março de 2026.

Dr. Carlos Antonio da Costa

Juiz de Direito