

## 14ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A Dra. Marina Balester Mello de Godoy, MMa. Juíza de Direito da 14ª Vara Cível Foro Regional II – 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº:** 1063553-08.2017.8.26.0002 - Despesas condominiais

**Exequente:** CONJUNTO HABITACIONAL VIDA NOVA, CNPJ: 02.590.556/0001-00, na pessoa de seu representante legal;

**Executado:** MARCELO ALVES BESSADO, CPF: 275.530.698-09;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **LIGIANE MARTINS DIAS** – CPF: 182.777.828-88 (promitente vendedora);
- **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB/SP** – CNPJ: 60.850.575/0001-25, na pessoa do seu representante legal (proprietária registral);
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**

**1º Leilão**

Início em 13/07/2026, às 15:30hs, e término em 16/07/2026, às 15:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 350.598,51, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 16/07/2026, às 15:31hs, e término em 06/08/2026, às 15:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 210.359,10, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

## Descrição do Bem

**DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA (fls. 50) DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, MARCELO ALVES BESSADO**, sobre o **Apartamento n.º 1003, localizado no térreo do prédio B1, integrante do empreendimento denominado Conjunto Residencial Vida Nova**, situado na Rua Alexandre Eder, n.º 115, Rua Gandará de Olivais e Viela 1 no 29.º Subdistrito Santo Amaro, com a área real privativa de 43,550m<sup>2</sup> e a área real comum de 47,050m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 90,600m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,5000% no terreno condominial. Referido conjunto foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob o n.º 17 da matrícula n.º 96.456.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 160/183):** O condomínio é composto por 10 torres com 5 pavimentos, 4 apartamentos por andar, sem elevador, vagas de garagem (descobertas), jardins bem cuidados, churrasqueira. Apartamento possui: 2 dormitórios, banheiro e área de serviço, A.P. 43,550m<sup>2</sup> e A.T. 90,600m<sup>2</sup>.

**Matrícula:** 288.846 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 117 dos autos, bem como na **AV. 2** da matrícula.

**CONTRIBUINTE n.º:** 121.263.0074-8; em pesquisa realizada em maio de 2026, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 4.211,07. **DEPOSITÁRIO:** Marcelo Alves Bessado.

**Avaliação:** R\$ 240.000,00, em maio de 2019.

**Débito da ação:** R\$ 168.869,72, em dezembro de 2025, 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](http://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.

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

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).

**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](http://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, 13 de maio de 2026.

**Dra. Marina Balester Mello de Godoy**

Juíza de Direito