

## 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0006694-93.2025.8.26.0006** – Extinção de Condomínio.

### **Requerentes:**

- **SONIA MARIA ALENCAR**, CPF: 033.598.298-08;
- **SANDRA MARIA ALENCAR SANCHES**, CPF: 040.276.548-62;

### **Requeridas:**

- **SILVIA MARIA ALENCAR D'AVILA**, CPF: 114.268.918-22;
- **MARIA ZÉLIA FERREIRA DE ALENCAR**, CPF: N/C;

### **Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**

**Leilão Único**

Início em **07/04/2026**, às **11:00hs**, e término em **28/04/2026**, às **11:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 543.807,27**, correspondente ao valor de avaliação, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

**Descrição do Bem**

**UM TERRENO À AVENIDA PROFESSOR XAVIER DE LIMA, ANTIGA RUA SARA DE CARVALHO MASCARENHAS, ANTERIORMENTE AVENIDA UM, DO JARDIM HERCILIA, NO 38º SUBDISTRITO-VILA MATILDE**, medindo 10,00m. de frente para a citada Avenida, por 30,00m de ambos os lados e da frente aos fundos, tendo nos fundos a mesma largura da frente, dividindo de um lado com o lote nº 25, de outro com o lote 23 e nos fundos com o lote 14, lotes confrontantes esses de propriedade da Empresa Territorial Vila Matilde Ltda, encerrando a área de 300,00m. Consta, na **AV.02, QUE NO TERRENO FOI CONSTRUÍDO UM PRÉDIO QUE RECEBEU O Nº 41, DA RUA PROFESSOR XAVIR LIMA.**

**Consta do laudo de avaliação (fls. 55/69 dos autos do incidente de liquidação n. 04136-85.2024.8.26.0006):** Um imóvel residencial, térreo, composto de sala, quartos, cozinhas e área de serviço, com área de quintal coberta e descoberta. A unidade da frente de quem da rua olha tem área de 88 m<sup>2</sup>, sala, dois quartos, hall, banheiro, cozinha e área de quintal. A unidade dos fundos tem área de 55 m<sup>2</sup>, sala, quarto, cozinha, banheiro e área de quintal. A área de terreno total é de 300 m<sup>2</sup>, sendo 143 m<sup>2</sup> construído, 49,50 m<sup>2</sup> área descoberta na frente da residência, 90 m<sup>2</sup> de quintal coberto na lateral direita intermediária e 17,50 m<sup>2</sup> de quintal descoberto na lateral direita fundos.

**Matrícula:** 2.853 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** A r. sentença que declarou a extinção de condomínio e determinou sua alienação em leilão encontra-se às fls. 254/257 dos autos do processo de conhecimento, n. 1006132-38.2023.8.26.0006, que tramitou nesta Vara. **Em cumprimento ao determinado pela r. decisão de fls. 14, informa-se que o bem foi partilhado nos autos do inventário de Octacilio Araújo de Alencar (processo nº 1014304-37.2021.8.26.0006), que tramitou perante a 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional VI – Penha de França, cuja sentença homologatória transitou em julgado em 12/12/2022, atribuindo-se as respectivas frações ideais aos requerentes. Registra-se, contudo, que o formal de partilha ainda não foi levado a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis**

competente. **Eventual regularização do imóvel junto ao registro imobiliário e aos demais órgãos competentes constitui ônus do arrematante.**

**CONTRIBUINTE nº: 113.100.0012.2;** Em consulta realizada em 30/01/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.593,80. **DEPOSITÁRIO:** N/C.

**Avaliação:** R\$ 531.200,00, em abril de 2025.

**Débito da ação:** N/C.

## 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](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.

**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](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, 30 de janeiro de 2026.

**Dra. Luciana Mendes Simões Botelho,**

Juíza de Direito