

12ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O **Dr. Luis Felipe Ferrari Bedendi**, MM. Juiz de Direito da 12ª Vara Cível do Foro Central Cível 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: 0050793-36.2020.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: HAVALON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ:
07.046.684/0001-01, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **ESPAÇO GAIRAH BELEZA E BEM ESTAR LTDA., CNPJ:** 27.884.995/0001-57, na pessoa do seu representante legal;
- **RICARDO MEDINA JUNIOR, CPF:** 429.817.738-60;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **ALEXANDRE OSELLAME SALES, CPF:** 132.366.698-29;
- **JULIANA OSELLAME SALES, CPF:** 153.676.168-01;
- **DANIELE OSELLAME SALES, CPF:** 256.983.178-60;
- **NATHALIA OSELLAME SALES DA SILVA, CPF:** 414.886.318-75

1º Leilão

Início em **11/05/2026**, às **11:30hs**, e término em **14/05/2026**, às **11:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 4.298.031,89, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **14/05/2026**, às **11:31hs**, e término em **09/06/2026**, às **11:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.149.015,94, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM TERRENO SEM BENFEITORIAS À RUA VIRIATO DE MEDEIROS (AV.04), DESIGNADO COM O LOTE 13 DA QUADRA 65 DA PLANTA PARTICULAR DOS VENDEDORES, VILA RIO BRANCO, NO DISTRITO DE ERMELINO MATARAZZO, medindo 10,15m de frente; 25m ao longo da rua do condomínio com a qual faz esquina, 25m da frente aos fundos no lado paralelo à Rua do Condomínio, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, com a área de 253,50m², confinando de um lado com o Dr. Henri Aidar, de outro lado com a rua do condomínio e nos fundos com a rua Agostinho dos Santos, terreno esse situado do lado esquerdo de quem da rua do condomínio vai para a rua Viriato de Medeiros (AV.04). Consta, na AV.05 e AV.07, que no terreno foi construída uma casa que recebeu o n. 270 da Rua Viriato de Medeiros.

Consta do laudo de avaliação (fls. 564-796): Trata-se de um imóvel assobrado, constituído por 4 residências independentes (casa 1, 2 e 3 com entrada pela rua Guaxumã nº 229 e casa 4 com entrada pela rua Viriato Medeiros nº 270), no bairro de Vila Rio Branco, no município de São Paulo. O imóvel em apreço está situado no setor 110, quadra 326, em zona de centralidade (ZC), de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo. O imóvel penhorado ostenta índice fiscal igual a 1.002,00, em conformidade com a Planta Genérica de Valores do município do ano de 2022. Cumpre registrar que a área construída total aferida "in loco" (1.109,46m²), através do levantamento planimétrico retro citado, não se encontra regularizada junto à municipalidade, vez que em consulta realizada na sub-prefeitura de Ermelino Matarazzo consta área edificada regularizada para o imóvel em apreço apenas 225,00m². As

principais dependências do imóvel em estudo apresentam o seguinte memorial descritivo de acabamentos: Casa 1: com sala de estar, dois quartos, cozinha, área de serviço, e banheiro; Casa 2: com sala de estar, dois quartos, cozinha, área de serviço, e banheiro; Casa 3: sala de estar/jantar, cozinha e área de serviço, quatro quartos, sendo uma suíte, banheiro social, banheiro suíte; Casa 4: com sala de estar/jantar e escritório, cozinha, dois quartos sendo suítes, banheiro social e banheiros suítes, lavanderia (área de serviço), banheiro empregada e despensa; subsolo (uso comum); cobertura (uso comum) com salão de festas (churrasqueira), lavabo, banheiros 1 e 2; dependências acima do salão de festas (uso comum) com sala de tv, sala 1 e sala 2, salão de oração (culto).

Matrícula: 12.615 do 12º Ofício de Registro de imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 533 dos autos, bem como na **AV. 10** da matrícula. Consta, na **AV. 09** que o imóvel foi **DADO EM CAUÇÃO** em contrato de locação, tendo como locatárias, Carmem Aparecida Mirabeti Mairena, e locadores Alexandre Osellame Sales, Juliana Osellame Sales, Daniele Osellame Sales e Nathalia Osellame Sales Da Silva, para garantia de locação, com termo final em 19/07/2023. Consta dos autos, fls. 564-796, a informação sobre existência de edificações no imóvel não averbadas na matrícula. **Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE nº: 110.326.0013-5; Em consulta realizada em 11/03/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 3.970,53. **DEPOSITÁRIO:** Ricardo Medina Júnior, executado.

Avaliação: R\$ 3.844.600,00, em agosto de 2023.

Débito da ação: R\$ 1.447.966,57, em novembro de 2025, 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:



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.

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.



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.

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, 11 de março de 2026.

Dr. Luis Felipe Ferrari Bedendi,

Juiz de Direito