

5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A **Dra. Claudia Felix de Lima**, MMa. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara 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: 1004430-32.2024.8.26.0003 - Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO DOS PINHEIRINHOS, CNPJ: 57.279.945/0001-01, na pessoa de seu representante legal;

Executado: ANDRÉ ANSELMO CASTILHO, CPF: 222.762.278-42;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **BANCO PINE S/A**, CNPJ: 62.144.175/0001-20, na pessoa de seu representante legal;
- **ASA DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, CNPJ: 40.063.188/0001-31, na pessoa de sua gestora, **ASA ASSET 2 GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, CNPJ: 19.807.960/0001-96, na pessoa do seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **DENISE MAGGION DAMBRAUSKAS**, CPF: 309.825.148-40 (**Cônjuge**);
- **24ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO**, autos nº 1089787-19.2020.8.26.0100;
- **28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO**, autos nº 1102966-20.2020.8.26.0100;
- **38ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO**, autos nº 1124180-67.2020.8.26.0100;
- **17ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO**, autos nº 1037562-85.2021.8.26.0100;
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - IPIRANGA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos nº 1005669-89.2020.8.26.0010;

- **21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO,** autos nº 1128411-35.2023.8.26.0100;
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO,** autos nº 1081322-84.2021.8.26.0100;
- **12ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP,** autos nº 1001156-22.2022.5.02.0012;
- **79ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP,** autos nº 1000114-62.2021.5.02.0079;
- **21ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP,** autos nº 1001570-90.2022.5.02.0021;
- **34ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP,** autos nº 1098902-64.2020.8.26.0100;

1º Leilão

Início em **01/09/2026**, às **15:15hs**, e término em **04/09/2026**, às **15:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 600.232,90, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **04/09/2026**, às **15:16hs**, e término em **24/09/2026**, às **15:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 360.139,74, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.19) SOBRE UM APARTAMENTO Nº 631, LOCALIZADO NO 6º ANDAR, DO BLOCO 1, DO CONDOMÍNIO DOS PINHEIRINHOS, SITUADO À RUA PEROBAS, Nº 173, ESQUINA DA RUA FARJALLA KORAICHO, NO 42º SUBDISTRITO – JABAQUARA,

contendo a área total de 120,55 m²., sendo 62,48 m²., de área privativa, 31,11 m²., de área de uso comum e 26,96 m²., de área de garagem, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3785% no terreno e demais coisas de propriedade comum. O referido edifício está construído em terreno já perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 6.238, deste Registro.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 550/591): Foi identificada área total do imóvel de 120,55 m² com a área privativa de 62,48 m², constituída de dois quartos, uma sala, uma lavanderia, um banheiro, um terraço pequeno, uma cozinha, uma lavanderia, um lavabo e uma despensa. Composto de uma vaga rotativa.

Matrícula: 64.470 do 8ª Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fl. 188, bem como na **AV.32** da matrícula. Consta na **R.19 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A. Consta na **AV.20 PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, os direitos adquiridos pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A passam a integrar em caráter fiduciário, o patrimônio do SUL BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS

CREDITÓRIOS ABERTO MULTISSETORIAL. Consta na **AV.21 AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO**, derivada dos autos nº 1089787-19.2020.8.26.0100, da 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV.22 PENHORA** derivada dos autos nº 1102966-20.2020.8.26.0100, da 28ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV.23 PENHORA** derivada dos autos nº 1089787-19.2020.8.26.0100, da 24ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV.24 PENHORA** derivada dos autos nº 1124180-67.2020.8.26.0100, da 38ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV.25 AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO** derivada dos autos nº 1037562-85.2021.8.26.0100, da 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV.26 PENHORA** derivada dos autos nº 1005669-89.2020.8.26.0010 da 3ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 27 PENHORA** derivada dos autos nº 1128411-35.2023.8.26.0100, da 21ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 28 PENHORA** derivada dos autos nº 1081322-84.2021.8.26.0100, da 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV.30 SUBSTITUIÇÃO DE ADMINISTRADORA DO FUNDO** a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, administradora do fundo SB CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL, foi substituída, para exercer esse cargo pela SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A. Consta na **AV.31 CESSÃO DE CRÉDITO COM TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, a credora fiduciária SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, na qualidade de administradora da SB CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL, cedeu e transferiu ao ADGM BANCO SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A, os direitos creditórios decorrentes do financiamento a que se refere o registro de alienação fiduciária lançado sob nº 19, pelo valor de R\$ 53.000,00 (cinquenta e três mil reais), passando a cessionária à condição de titular da propriedade fiduciária do imóvel. Consta na **AV. 33 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 1001156-22.2022.5.02.0012, da 12ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV.34 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 1000114-62.2021.5.02.0079, da 79ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 35 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 1001570-90.2022.5.02.0021, da 21ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV.37 CESSÃO DE CRÉDITO COM TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** feita pela anterior credora fiduciária em favor da cessionária ASA DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADROIZADOS, representados por sua gestora, ASA ASSET 2 GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Consta às fls. 877, **MANIFESTAÇÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO**, fazendo constar que detém os direitos aquisitivos do imóvel como faz constar da **PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS** no processo de execução da 34ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP processo nº 1098902-64.2020.8.26.0100, ainda não averbada em matrícula. **Não consta dos**

autos o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária, competindo ao arrematante a verificação junto ao credor fiduciário. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 091.003.0117-5 (AV.03); em pesquisa realiza em 16/06/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 2.707,22. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 580.000,00 em novembro de 2025.

Débito da ação: R\$ 31.777,60, em abril 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), 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.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

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.



Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, 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, 1 de julho de 2026.

Dra. Claudia Felix de Lima

Juíza de Direito