

7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O **Dr. Ricardo Augusto Ramos**, MM. Juiz de Direito da 7ª 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: 1043153-28.2021.8.26.0100 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMINIO EDIFÍCIO XI DE AGOSTO, CNPJ: 62.265.400/0001-86, na pessoa do seu representante legal;

Executado: ESPÓLIO DE VERA LÚCIA REBOLLO, CPF: , na pessoa do seu inventariante e/ou sucessor;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **ESPÓLIO DE JOÃO ALBERTO MADURO ALVES**, CPF: 073.91.828-82, na pessoa do seu inventariante e/ou sucessores, **GUSTAVO DE BRITO ALVES**, CPF: 370.771.458-67; (convivente);
- **IVETE ROSA REBOLLO**, CPF: 855.767.868-15 (herdeira);
- **6ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL II SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 0036301-86.2013.8.26.0002;

1º Leilão

Início em **13/03/2026**, às **14:30hs**, e término em **16/03/2026**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 265.558,41, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **16/03/2026** às **14:31hs**, e término em **06/04/2026** às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 212.446,72, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação tão somente na fração ideal de propriedade do executado, resguardando a fração ideal do coproprietário alheio, nos termos do art. 843, do CPC.

Descrição do Bem

CONJUNTO PARA ESCRITÓRIO NÚMERO 91, SITUADO NO 9º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO XI DE AGOSTO, NA RUA WENCESLAU BRAZ, Nº 16, NO 1º SUBDISTRITO SÉ, contendo um salão, dois gabinetes sanitários, com a área privativa de 118,55m², cabendo-lhe 2.200 frações ideais no terreno e igual parcela nas áreas e coisas comum do edifício.

Consta do laudo de avaliação (fls. 241/258): O edifício foi construído em 1957, possui 12 (doze) andares, com 4 (quatro) conjuntos de escritórios por andar. O 12º andar possui 03 (três) escritórios, totalizando 47 (quarenta e sete) conjuntos. O imóvel objeto desta lide necessita de "REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES (Letra F – Tabela de Ross), principalmente quanto ao ninho de pombos, estado do carpete, pintura, portas de madeira, divisórias de salas, forros, vidros, esquadrias de ferro, fechaduras, higiene e limpeza em geral. Trata-se de um conjunto para escritório, contendo um salão, três salas divididas com painéis de madeira dois gabinetes sanitários, despensa, sala recepção. O conjunto de escritório não possui vaga garagem para veículo. O térreo possui entrada social com portaria com acesso controlado por catracas eletrônica, lojas comerciais e um sub-solo.

Matrícula: 36.371 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 92/93 dos autos, bem como na **AV.11** da matrícula. Consta, **INVENTÁRIO** dos bens do Espólio da executados, em trâmite, autos n.

0036301-86.2013.8.26.0002, da 6ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional II Santo Amaro da Comarca da Capital/SP.

CONTRIBUINTE nº 002.072.0035-1; Em pesquisa realizada em 09/01/2026, **constam débitos fiscais** no valor total de R\$ 581,18. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 263.000,00, em agosto de 2025.

Débito da ação: R\$ 104.057,06, em maio 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, e nos termos da r. decisão de fls. 264/266.

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.

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 remissão: Nos casos de remissão e desistência da praça pelo(a)(s) exequente(s), e apenas se elas ocorrerem após a publicação de editais, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 5% sobre o valor atualizado da avaliação. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)(s) executado(a)(s) suportá-lo integralmente.

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 12 de janeiro de 2026.

Dr. Ricardo Augusto Ramos,

Juiz de Direito