

25ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

A **Dra. Marcela Machado Martiniano**, MMª. Juíza de Direito da 25ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/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: 1061048-02.2021.8.26.0100 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARAGUAIA, CNPJ: 38.894.580/0001-80, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **JOSÉ CARLOS ROMERO RODRIGUES**, CPF: 290.486.658-25;
- **ELIZABETH ESCARABICHI RODRIGUES**, CPF: 500.927.821-91;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 98.828130-9;
- **DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **1ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DO FORO DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO/RJ**, autos n. 0187188-41.2017.8.19.0001;
- **90ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1001520-90.2018.5.02.000;
- **1ª VARA CRIMINAL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos n. 1501182-62.2022.8.26.0361;

1º Leilão

Início em **07/10/2025**, às **15:00hs**, e término em **10/10/2025**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 433.602,14, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **10/10/2025**, às **15:01hs**, e término em **31/10/2025**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 260.161,28, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UNIDADE AUTÔNOMA Nº 124, LOCALIZADA NO 12º ANDAR OU 13º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO ARAGUAIA, SITUADO À RUA BELA CINTRA, Nº 359, NESTA CAPITAL, NO 34º SUBDISTRITO (CERQUEIRA CESAR), com a área útil de 41,82m², a área comum de 10,85m², perfazendo uma área construída de 52,67m², correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 1,1825% no solo e demais coisas de uso e destinação comuns do prédio. O Edifício Araguaia acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob n. 348, no L. 8B, deste Cartório.

Consta do laudo de avaliação (fls. 184/218): A ocupação circunvizinha caracteriza – se pela existência de prédio de médio e grande porte e pontos comerciais diversificados, caracterizando uma região mista com nível socioeconômico médio à alto. A Rua Bela Cintra, no trecho do imóvel, tem aproximadamente 12,00m de largura, possui pavimentação asfáltica em bom estado, mão dupla de direção e alto fluxo de veículos.

Matrícula: 6.604 do 13º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 111/112 dos autos, bem como na **AV.24** da matrícula. Consta, na **R.16, PENHORA** derivada dos autos n. 98.828130-9, da 40ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, bem como a **DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA** da venda registrada no R. 15 por ter sido realizado em fraude à execução. Consta, na **AV.17, ARROLAMENTO** dos bens realizado pela Delegacia da Receita Federal do Brasil. Consta, na **AV.20, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0187188-41.2017.8.19.0001, da 1ª Vara

de Fazenda Pública do Foro da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. Consta, na **AV.22, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 1001520-90.2018.5.02.000, da 90ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta, na **AV.23, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 1501182-62.2022.8.26.0361, da 1ª Vara Criminal do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. **Eventual regularização do bem perante o órgão competente é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE nº: 010.032.0302-7 (AV.14); Em pesquisa realizada em 25/08/2025, não constam **débitos fiscais**, conforme certidão negativa expedida pela municipalidade. **DEPOSITÁRIO:** N/A.

Avaliação: R\$ 400.000,00, em janeiro de 2024.

Débito da ação: R\$ 177.020,75, em maio de 2025, a ser atualizado quando do efetivo pagamento.

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. Ainda, conforme r. decisão de fls. 278/282: " as despesas condominiais e tributárias após a arrematação e até a imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante e tal circunstância deverá constar no edital."



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.

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.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 25 de agosto de 2025.

Dra. Marcela Machado Martiniano,

Juíza de Direito