

21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

A **Dra. Camila Franco de Moraes Bariani**, MM^a. Juíza de Direito da 21ª 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: 1001776-92.2012.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença.

Exequentes:

- **ALISSON RENAN ALVES DE OLIVEIRA**, CPF: 400.672.278-80;
- **BRUNO MARTINS DE OLIVEIRA**, CPF: 350.155.588-13;

Executado: ESPÓLIO DE ADELAIDE HERRADON VASQUES, CPF: 901.143.968-68, na pessoa do seu inventariante, **FERNANDA JULIA FACHIM HAIDAMUS**, CPF: 248.332.518-17;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PAÇO DOS ARCOS**, CNPJ: 04.132.906/0001-10, na pessoa do seu representante legal;
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal (credor hipotecário);
- **5ª VARA FEDERAL CÍVEL DA 1ª SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 00.0030910-9;
- **18ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 072087-98.2018.8.26.0100; 0043410-36.2022.8.26.0100;
- **7ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 1063580-80.2020.8.26.0100;

1º Leilão

Início em **05/01/2025**, às **11:15hs**, e término em **08/01/2025**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 363.758,40, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **08/01/2025**, às **11:16hs**, e término em **29/01/2025**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 218.255,04, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

APARTAMENTO N° 24, LOCALIZADO NO 2º ANDAR, DO "EDIFÍCIO PAÇO DOS ARCOS", SITUADO NA RUA PAULO OROZIMBO, N° 503, NO 37º SUBDISTRITO-ACLIMAÇÃO, com a área privativa de 43,200m², a área real comum de divisão não proporcional de 21,630m², correspondente a uma vaga de uso indeterminado na garagem coletiva, mais a área real comum de divisão proporcional de 13,620m², perfazendo a área real total de 78,450m², correspondendo no terreno a fração ideal de 0,6263%.

Consta do laudo de avaliação (fls. 556/599): O imóvel em questão situa-se na Rua Paulo Orozimbo, na quadra completada pela Rua Antônio Tavares, Rua Robertson e Av. Lacerda Franco. Localizado no bairro do Cambuci, o local conta com importantes corredores viários na região como a Av. Lins de Vasconcelos e Av. 23 de maio. Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada. O imóvel se encontra DESOCUPADO. O apartamento nº24 encontra-se no 2º andar e é constituído por: sala de estar/jantar, cozinha/copa, área de serviço, dormitórios (x2) e banheiro (x1).

Matrícula: 112.941 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 193 e 289 dos autos, bem como na **AV.04** da matrícula. Consta, na **AV.01, HIPOTECA** em favor de Caixa Econômica Federal. Consta, na **R.03, PENHORA** derivada dos autos n. 00.0030910-9, da 5ª Vara Federal Cível da 1ª Subseção Judiciária de São Paulo/SP. Consta, na **AV.05, PENHORA** derivada dos autos n. 1072087-98.2018.8.26.0100, da 18ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP. Consta, fls. 457/458 dos autos, informação sobre o **INVENTÁRIO** dos bens do Espólio, em trâmite nos autos n. 1063580-80.2020.8.26.0100, da 7ª Vara da Família e Sucessões do Foro

Central Cível da Comarca da Capital/SP. **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Não foi possível apurar a existência de débitos condominiais.

CONTRIBUINTE nº: 034.039.0050-9 (área maior); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente.

DEPOSITÁRIO: A executada.

Avaliação: R\$ 357.000,00, em março de 2025.

Débito da ação: R\$ 198.102,43, em setembro 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 exhibir 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.

ⓘ 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, 29 de setembro de 2025.

Dra. Camila Franco de Moraes Bariani,

Juíza de Direito