

2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A Dra. Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza, MMa. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana 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: 0106488-98.2008.8.26.0001 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequentes:

- JULIO CESAR GUIMARÃES DARVAS, CPF: 006.083.128-60;
- MARIA DEL CARMEN CALDELAS DARVAS, CPF: 043.775.108-27;

Executados:

- FLECHA MOTO PEÇAS LTDA, CNPJ: 00.592.319/0001-53, na pessoa de seu representante legal;
- JOSEFINA ALVES DOS SANTOS, CPF: 073.337.118-38;
- ANANIAS GRACINO VIEIRA, CPF: 041.320.228-50;

Interessados:

- PREFEITURA DE PRAIA GRANDE/SP;
- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- EDIFÍCIO RESIDENCIAL REI DAVID, CNPJ: N/C, na pessoa de seu representante legal;
- RAFAEL MASSAHIKO KUSUMOTO, CPF: 128.984.888-28 (proprietário);
- MARIÂNGELA GARCIA DELICATO KUSUMOTO, CPF: 124.415.068-11 (proprietário);
- 3ª VARA CÍVEL DE PRAIA GRANDE/SP, processo nº 0011739-04.2017.8.26.0477;
- 2ª VARA DE GARÇA/SP, processo nº 0004782-20.2009.8.26.0201;
- 16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO/SP, processo nº 0127653-98.2008.8.26.0100/02.

1º Leilão

Início em 13/07/2026, às 15:15hs, e término em 16/07/2026, às 15:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 305.763,78, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 16/07/2026, às 15:16hs, e término em 06/08/2026, às 15:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 183.458,26, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS DERIVADO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO APARTAMENTO Nº 801, LOCALIZADO NO 8º PAVIMENTO-TIPO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL REI DAVID, SITUADO NA AVENIDA PRESIDENTE CASTELO BRANCO, Nº 4.304, NA VILA OCEANICA, NESTA CIDADE, com a área útil de 67,330m², área comum de 24,202m², área total de 91,532m², com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,199%, cabendo-lhe o direito a uma vaga em lugar indeterminado e pela ordem chegada, na garagem do edifício.

Informações do Laudo de Avaliação (Fl. 180):

Matrícula: 51.043 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 132 dos autos, bem como na **AV. 4 e 5** da matrícula. Consta na **AV. 6 PENHORA**, derivada dos autos nº 0011739-04.2017.8.26.0477 da 3ª Vara Cível de Praia Grande/SP. Consta na **AV. 7 PENHORA**, derivada dos autos nº 0004782-20.2009.8.26.0201 da 2ª Vara de Garça/SP. Consta dos autos que os proprietários registrais alienaram o imóvel aos executados. Eventual regularização dominial será de responsabilidade do arrematante. Consta à fl.169 **PENHORA DO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos nº 0127653-98.2008.8.26.0100/02 da 16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital.

CONTRIBUINTE nº: 03.21.002.004.0801; Não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Os executados.

Avaliação: R\$ 210.000,00, em outubro de 2019.

Débito da ação: R\$ 204.109,26 em junho de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irreatáveis, 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.

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 arrendimento 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 13 de maio de 2026.

Dra. Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza

Juíza de Direito