37ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A **Dra. Juliana Dias Almeida de Filippo,** MMa. Juíza de Direito da **37ª** 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: 1022389-61.1997.8.26.0100 – Despesas condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LANCASTER, CNPJ: 54.072.335/0001-44, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **ESPÓLIO DE ANNUNZIATA DE FALCO,** CPF: , na pessoa da sua herdeira, **EDITH COSTA,** CPF: 054.471.778-39;
- **ESPÓLIO DE SALVADOR DE FALCO,** CPF: 088.283.858-04, na pessoa das suas herdeiras, **VERA LÚCIA DE FALCO BACHUR,** CPF: 764.849.970-50; **ANA LÚCIA DE FALCO,** CPF: 518.137.008-00; **MARIA LÚCIA DE FALCO,** CPF: 872.815.038-49;
- **ESPÓLIO DE MICHELINA NOEMIA DE FALCO RIBEIRO,** CPF: 684.585.768-72, na pessoa de sua herdeira, **ELIANA DE FALCO RIBEIRO,** CPF: 524.881.608-49;
- **ESPÓLIO DE FLORIANO FRANCISCO RIBEIRO,** CPF:615.905.178-49, na pessoa de sua herdeira, **ELIANA DE FALCO RIBEIRO,** CPF: 524.881.608-49;
- **ESPÓLIO DE FLORENTINA DI FALCO,** CPF: na pessoa da sua herdeira, **EDITH COSTA,** CPF: 054.471.778-39;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **ESPÓLIO DE CARMEN DA SILVEIRA SARAIVA BETENFELD,** CPF: N/C;
- **ESPÓLIO DE MARCEL BETTENFELD ou MARCEL NICOLAS BETTENFELD,** CPF: N/C (coproprietário);
- **DIOGO DE TOLEDO LARA,** CPF: (coproprietário);
- **ESPÓLIO DE ANA DE FALCO COSTA,** CPF: N/C (coproprietário);

- **EVELINA GAETA DE FALCO,** CPF: N/C;
- **ESPÓLIO DE FRANCISCO DE FALCO ou FRANCISCO DE FRANCO FALCO,** CPF: N/C (coproprietário);
- **ROSÁRIO DE FALCO,** CPF: N/C;

1º LEILÃO: Início em **04/12/2026**, às **11:00hs**, e término em **10/12/2026**, às **11:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 312.861,65**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **10/12/2026**, às **11:01hs**, e término em **13/01/2027**, às **11:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 156.430,82**, correspondente a **50%** do valor de avaliação atualizada.

DESCRIÇÃO DO BEM: **APARTAMENTO N. 909, LOCALIZADO 9º ANDAR DO CONDOMÍNIO E EDIFÍCIO LANCASTER, CONTENDO ÁREA ÚTIL DE 35,04M2,** área total de 45, 15m2, e a fração ideal de 0,476%, sem vaga de garagem no edifício, edificado no terreno que mede 38,95m, de frente para a Avenida Nove de Julho, do lado esquerdo de quem da avenida olha para o imóvel mede 26,45m a seguir deflete à direita, onde mede 14,30m, a seguir deflete à direita, onde mede 0,60m a seguir deflete à esquerda, onde mede 9,18m, a seguir deflete à direita onde mede 2,10m, onde mede 9,18m a seguir deflete à direita onde mede 2,10m, a seguir à esquerda onde mede 15,20m e finalmente deflete à direita onde mede 23,50m até encontrar novamente a Avenida Nove de Julho, havido pelas transcrições nºs 41.093, 25.650, 25.632, 21.446, e objeto das inscrições nºs 12.381, 12.382 e parte de terreno objeto da inscrição nº 8.799, todos deste Registro, promoveram a construção de um edifício que recebeu o nº 1.143 da Avenida Nove de Julho, como prova o Auto da Vistoria nº 252, de 16 de março de 1966, ao qual deram a denominação de EDIFÍCIO LANCASTER, contendo 14 pavimentos, inclusive o térreo e 162 apartamentos, que foi instituído em regime de condomínio nos termos da Lei nº 4.591 de 1964, regulamentado pelo Decreto nº 55.815, de 08 de maio de 1965, dividindo-se em partes comuns, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às demais, que são as referidas no Artigo

3º do citado Decreto, e em partes que constituem propriedades individuais ou privativas dos respectivos condôminos descrito na inscrição 177 de 30/05/1967 — Livro 8-B, Registro Auxiliar.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1.498-1.538): A região é servida por diversos melhoramentos públicos usuais, quais sejam, arborização, rede de energia elétrica com iluminação pública, rede de água e de esgoto, rede de gás, rede telefônica e celular e serviço de coleta de lixo. É explorado por atividade Residencial, com 35,04 m2 de área útil, área total de 45,15m2 e a fração ideal 0,476%, sem vaga de garagem coletiva do edifício. Imóvel Urbano, Torre única, Unidade 909 — 9º andar apresenta: 1 dormitório, 1 banheiro, cozinha, área de serviço e sem vaga de garagem. Prédio com 2 Elevedores (serviço e social), Portaria 24 horas, Hall de entrada, Sem lazer, Sem jardim.

Transcrições: 41.093, 25.650, 25.632, 21.446 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 1.347 e 1.424 dos autos. **A unidade não dispõe de matrícula autônoma, estando inscrita nas transcrições mencionadas acima. Eventual abertura de matrícula para a unidade autônoma é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE: 006.042.0505-8 (fl. 1.500); Em pesquisa realizada em 13/10/2026, **não constam débitos fiscais,** conforme certidão negativa expedida pela municipalidade. **DEPOSITÁRIO:** O exequente.

Avaliação: R$ 300.609,00, em dezembro de 2025.

Débito da ação: R$ 292.787,62, em outubro de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: 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**. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. 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. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel 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.

III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: ***a) À VISTA:*** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; ***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.

Ressaltando-se que a proposta de pagamento integral à vista sempre prevalecerá sobre a modalidade a prazo.

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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz. 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, e, **c*) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):*** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V – FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

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.

VI – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaovip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos. Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

São Paulo/SP, 14 de outubro de 2026.

Dra. Juliana Dias Almeida de Filippo,

Juíza de Direito