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: N/C, 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 **02/12/2026**, às **11:15hs**, e término em **07/12/2026**, às **11:15hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 275.693,19**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **07/12/2026**, às **11:16hs**, e término em **11/01/2027**, às **11:15hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 137.846,59**, correspondente a **50%** do valor de avaliação atualizada.

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, gois 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.

Informações do Laudo de Avaliação (Evento 142): 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 no Evento 25 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: 002.072.0035-1; Em pesquisa realizada em 19/10/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R$ 587,19. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

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

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.

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.

Nos casos de remição 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

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, 19 de outubro de 2026.

Dr. Ricardo Augusto Ramos,

Juiz de Direito