

23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O **Dr. Vítor Gambassi Pereira**, MM. Juiz de Direito da 23ª 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: 1041345-85.2021.8.26.0100 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMINIO EDIFICIO MORALLES, CNPJ: 54.459.250/0001-13, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **PASCHOAL AQUINO NETO**, CPF: 220.648.278-97,
- **MARIA AQUINO**, CPF: 012.325.618-60;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 0028635-84.2020.8.26.0100;
- **ESPÓLIO DE ANTÔNIO AQUINO**, CPF: 054.876.848-04, na pessoa do seu herdeiro;
- **ESPÓLIO DE AUGUSTA ALVES AQUINO**, CPF: 901.467.518-68, na pessoa do seu herdeiro;
- **ROZANGELA VASCONCELOS AQUINO**, CPF: 304.080.928-82;

1º Leilão

Início em **27/03/2026**, às **15:00hs**, e término em **30/03/2026**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 698.718,63, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **30/03/2026**, às **15:01hs**, e término em **22/04/2026**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 349.359,31, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

APARTAMENTO Nº 151, LOCALIZADO NO 15º ANDAR DO “EDIFÍCIO MORALES”, SITO À AVENIDA PAES DE BARROS, Nº 1.667, NO 33º SUBDISTRITO – ALTO DA MOOCA, com a área útil ou privativa de 122,9760m², de construção, a área comum de 42,935041m², e a área total construída de 165,911041m², com a correspondente fração ideal de 21,456717m², ou 1,27718554\$ no terreno e nas coisas comuns do condomínio.

Consta do laudo de avaliação (fls. 151/181): A matrícula do imóvel avaliando não contempla vaga de garagem. As unidades com 122,976 m² de área útil, possuem três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro, sala de estar/jantar, cozinha e área de serviço, dependência de empregada e banheiro. O Condomínio Residencial Morales, edificado em 1974, é composto por torre única e subsolo destinado às vagas de garagem. A área comum do condomínio é composta por salão de festa, salão de jogos, playground e quadra poliesportiva. Possui portaria 24h, câmeras de segurança e cerca elétrica instalada no perímetro que delimita o condomínio.

Matrícula: 7.517 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 79/80 dos autos, bem como na **AV.08** da matrícula. Consta, na **AV.02**, **SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM E LIVRE TRÂNSITO** a favor do prédio edificado no terreno confrontante pelo lote n. 6-A, quadra 29, do Parque da Moooca, que recebeu a denominação de Edifício Itatiaia. Consta, na **AV.06**, **CLÁUSULA VITALÍCIA DE INCOMUNICABILIDADE** gravada sobre o imóvel. Consta, na **AV.07**,

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA derivada destes autos. Consta, na **AV.09, PENHORA** derivada dos autos n. 0028635-84.2020.8.26.0100, da 3ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP. Consta dos autos, fls. 239/240, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 0028635-84.2020.8.26.0100, da 3ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP. Eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 032.045.0211-2; Em pesquisa realizada em 23/01/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 3.107,28. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

Avaliação: R\$ 642.000,00, em fevereiro de 2024.

Débito da ação: R\$ 81.816,15, em agosto de 2024, 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 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.

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, 23 de janeiro de 2026.

Dr. Vítor Gambassi Pereira,

Juiz de Direito