

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP
FORO REGIONAL IV - LAPA

O **Dr. Raphael Garcia Pinto**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo/SP - Foro Regional IV - Lapa, **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.hastavip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 1002249-55.2024.8.26.0004 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente:

- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA DAS FLORES – BLOCO C – EDIFÍCIO DAS PETÚNIAS**, CNPJ nº 71.588.172/ 0001-76, pelo seu representante legal;

Executada:

- **JOÃO PAULO FIGUEIREDO DE MORAES**, CPF. nº 219.854.248-00;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12 (proprietário registral);
- **CÔNJUGE DE JOÃO PAULO FIGUEIREDO DE MORAES.**

1º Leilão

Início em 23/02/2026, às 12:00hs, e término em 26/02/2026, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 340.000,00, conforme valor da avaliação.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 26/02/2026, às 12:01hs, e término em 19/03/2026, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 255.000,00, correspondente a **75%** do valor da avaliação, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas sobre a cota parte do executado, resguardando o direito da coproprietária conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

IMÓVEL: DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 41, LOCALIZADO NO 4º ANDAR DO “EDIFÍCIO DAS PETÚNIAS”, BLOCO “C”, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO VILA DAS FLORES, situado à Rua Rubens de Souza Araujo – nº 376, no 43º sudistrito-Jaguará, contendo a área útil de 46,465 m², a área comum (inclusive 01 (UMA) vaga indeterminada na garagem) de 70,244m², a área total de 116,709m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio, uma fração ideal de 0,505236%.

Matrícula nº: 89.115 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 123 dos autos. Consta no **R.5 ADJUDICAÇÃO** ao BANCO DE CRÉDITO NACIONAL S/A (BANCO BCN S/A – AV.7). Consta na **AV.8** a incorporação do BANCO BCN S/A ao BANCO BRADESCO S/A.

CONTRIBUINTE: 078.416.0205-7, conforme AV.4 da matrícula, em pesquisa realizada em 18 de dezembro de 2025, há **débitos fiscais** no montante de **R\$ 3.365,62**.

DEPOSITÁRIO: João Paulo Figueiredo de Moraes, o executado (fls. 123).

Avaliação: R\$ 340.000,00, em julho de 2025 (fls. 194).

Débito da ação: R\$ 9.739,48, em agosto de 2025 (fls. 208), 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

Será de total responsabilidade do arrematante, todos os custos e encargos para a efetiva transferência de titularidade do imóvel, eventual regularização perante os órgãos competentes e sua imissão na posse.



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

Eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito, e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do EXECUTADO até a data da arrematação do bem.



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 Boyadjin**, 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 **depósito judicial**.

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.

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, 18 de dezembro de 2025.

Dr. Raphael Garcia Pinto

Juíza de Direito