

## 19ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

A **Dra. Paula Velloso Rodrigues Ferreri**, MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 19ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0040889-60.2018.8.26.0100** – Cumprimento de Sentença.

**Exequente: MOLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ: 04.986.729/0001-30, na pessoa do seu representante legal;

**Executado: ESPÓLIO DE LIVIO D'ADDARIO**, CPF: 112.370.588-11, na pessoa de seu inventariante, **CARMELINA CORREA D'ADDARIO**, CPF: 151.451.188-64;

### **Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **CARMELINA CORREA D'ADDARIO**, CPF: 151.451.188-64 (coproprietária);
- **CLÁUDIO CAETANO DADDARIO**, CPF: 036.946.448-65 (herdeiro);
- **COSMO LEONARDO DADDARIO**, CPF: 296.117.238-14 (herdeiro);

**1º Leilão**

Início em **12/09/2025**, às **14:00hs**, e término em **15/09/2025**, às **14:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 2.196.124,41**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **15/09/2025**, às **14:01hs**, e término em **06/10/2025**, às **14:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 1.647.093,30**, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas na fração ideal do executado, preservando a cota-parte do coproprietário, na forma do art. 843, do CPC.

**Descrição do Bem**

**UM TERRENO À RUA TEHERAN, LOTE 8 DA QUADRA I BLOCO II, JARDIM LEOPOLDINA, NO 14º SUBDISTRITO, LAPA**, medindo 11,50 m de frente por 27 m da frente aos fundos de ambos os lados e 10,80 m nos fundos, com a área de 301 m<sup>2</sup>, medidas essas aproximadas, confrontando do lado direito visto do imóvel com o lote 7, do lado esquerdo com o lote 9 e nos fundos com o lote 31. Consta, na AV.05, que o imóvel confronta com lado direito visto do imóvel com a casa n. 1.021, no lado esquerdo com a casa n. 1.041.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 1.524/1.596 e 1.673/1.697):** É explorado por atividade residencial e possui estruturas típicas do segmento. De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel objeto da perícia possui área ocupada pela construção de 127,00 m<sup>2</sup>. De acordo com a matrícula possui área de terreno igual a 301,00 m<sup>2</sup>. Um terreno e seu respectivo prédio composto por garagem, quintal, antecâmara, três dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, despensa, área de serviços e uma edícula erigida aos fundos do imóvel contendo dois cômodos, banheiro social e uma oficina.

**Matrícula:** 23.694 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 1.363 dos autos, bem como na **AV.08** da matrícula. Consta dos autos, fls. 1.524/1.596 e 1.673/1.697, informação sobre edificações no imóvel não averbadas na matrícula. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

**CONTRIBUINTE n°: 097.092.0010-0 (fl. 1.531);** Em pesquisa realizada em 06/08/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 75.019,02. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

**Avaliação:** R\$ 1.620.000,00, em outubro de 2020.

**Débito da ação:** R\$ 1.042.048,57, em janeiro de 2018, 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](http://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](http://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, 06 de agosto de 2025.

**Dra. Paula Velloso Rodrigues Ferreri,**

Juíza de Direito