

6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

O **Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior**, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, **JUCESP nº 464**, por meio do portal www.leilaovip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 0001458-33.2020.8.26.0590 – Despesas Condominiais.

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRESIDENTE, CNPJ: 68.018.639/0001-38, na pessoa do seu representante legal.

EXECUTADO: SONIA CRISTINA DOS SANTOS, CPF: 259.842.938-97;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO VICENTE;**
- **ESPÓLIO DE PAUL ALBERT BROMBERG**, CPF: 000.521.168-91, na pessoa do seu representante legal (proprietário registral);
- **ESPÓLIO DE IRMA BROMBER**, CPF: N/C, na pessoa do seu representante legal (proprietário registral);
- **NICOLAU OMORI**, CPF: N/C (compromissário cessionário);
- **ROBERTO AZEVEDO ARRUDA**, CPF: N/C (compromissário cessionário);

1º LEILÃO: Início em **20/07/2026**, às **12:00hs**, e término em **23/07/2026**, às **12:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 182.339,10**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2026. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **23/07/2026**, às **12:01hs**, e término em **13/08/2026**, às **12:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 127.637,37**, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE O APARTAMENTO NÚMERO 1.001, LOCALIZADO NO 10º ANDAR OU 12º PAVIMENTO, DO EDIFÍCIO PRESIDENTE, SITO À AVENIDA PRESIDENTE WILSON, Nº 824, NESTA CIDADE.

com a área útil de 26,79 m²., área comum de 12,13 m²., área total construída de 38,92 m². e fração ideal de terreno de 4,082 m². ou 4,082/1.312,202 avos do todo.

Consta do Laudo de Avaliação (fls. 126/173): Trata-se de unidade de padrão construtivo simples, com elevador e uso estritamente residencial. O Edifício Presidente está inserido na quadra complementada pelas ruas Benedito Calixto, Freitas Guimarães e Mem de Sá. A unidade avaliada possui vista direta para a via pública. O imóvel está habitado, em estado de conservação regular. O imóvel é do tipo sala-living dividido por uma cortina, formando uma sala e um dormitório; banheiro e cozinha, não tem área de serviço. Os elevadores só param em andares intermediários, portanto, os moradores e visitantes, descem ou sobem alguns degraus para alcançar seu andar.

Matrícula: 113.574 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 69 dos autos. Consta, na **AV.01, PROMESSA DE COMPRA E VENDA** em favor de Barbosa, Bernardes e Cia Ltda. Consta, no **R.02, PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS** em favor de Nicolau Omori e Roberto Azevedo Arruda. Não consta dos autos o eventual título de posse titularizado pela executada. **Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE nº: 15-00070-0102-00802-323 (fls. 1181); Consta dos autos, fls. 1181, a informação sobre a existência de **débitos fiscais** no valor total de R\$ 123.617,44, atualizados até dezembro de 2025. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais relativos a outros exercícios, competindo ao interessado a verificação junto aos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: A executada.

Avaliação: R\$ 134.802,67, em fevereiro de 2021.

Débito da ação: R\$ 162.213,72, em março 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. I. Caso o valor havido na alienação judicial em hasta pública e remanescente à satisfação das preferências anteriores, seja inferior ao crédito cobrado pelo condomínio, ainda assim este ficará quitado com relação ao arrematante, uma vez que “os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem

de preferência” (art. 908, §1º, CPC/2015); II. Na hipótese do item anterior, o condomínio poderá dar prosseguimento, nos mesmos autos, à execução da diferença do crédito, pessoalmente, contra o proprietário anterior, agora, no entanto, sem a garantia da penhora sobre o bem arrematado, que já não pertence mais ao devedor. A ausência de garantia decorre da demora do condomínio em promover a respectiva cobrança executiva. 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. O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, § 4º, C.P.C). 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; 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 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**. 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. Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretiráveis, 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 Vicente/SP, 15 de maio de 2026.

Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior

Juiz de Direito