

## 6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP

A **Dra. Daniela Anholetto Valbao Pinheiro Lima**, MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/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: 1007704-69.2021.8.26.0565** – Despesas Condominiais.

**Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT PAUL**, CNPJ: 00.942.150/0001-14, na pessoa do seu representante legal;

### Executados:

- **SÉRGIO PEDRO FIOROTTI JUNIOR**, CPF: 755.382.028-87;
- **TELMA FIOROTTI**, CPF: 265.177.398-07;

### Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP;**
- **SERVIÇO ANEXO DAS FAZENDAS DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP**, autos n. 1500116-27.2020.2016.8.26.0565;

### 1º Leilão

Início em **05/01/2026**, às **15:15hs**, e término em **08/01/2026**, às **15:15hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 925.746,89**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

### 2º Leilão

Início em **08/01/2026**, às **15:16hs**, e término em **29/01/2026**, às **15:15hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 648.022,82**, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizada.

## Descrição do Bem

**A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N°92, LOCALIZADO NO 9º ANDAR DO “EDIFÍCIO SAINT PAUL”, A RUA SÃO PAULO, N° 1.193, NESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**, contendo a área útil de 127,482m<sup>2</sup>, a área comum 29,208m<sup>2</sup>, a área total de 156,690m<sup>2</sup>; e a fração ideal de 3,789% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, correspondendo-se cada um de três dormitórios, sendo um suíte, banheiro social, sala de estar e sala de jantar, cozinha, lavanderia com WC e lavabo, fazendo frente, tomando-se por base o alinhamento da Rua São Paulo e de quem desta olhar o prédio, direito com a parede divisória lateral direita do prédio, do lado esquerdo com a parede divisória lateral esquerda do prédio, nos fundos com área livre de construção, estando referindo imóvel cadastro na Prefeitura Municipal local conforme inscrição n° 03.015.057, e;

**A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA BOX DUPLO N°1, LOCALIZADO NO 2º SUBSOLO DO “EDIFÍCIO SAINT PAUL”, À RUA SÃO PAULO, N° 1.193, NESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**, contendo a área útil de com a área útil de 25,020m<sup>2</sup>, área comum de 39,591m<sup>2</sup>, área total de 64,611m<sup>2</sup>, e a fração ideal 0,858% no terreno e demais coisas comuns, confrontando-se pela frente com o corredor de circulação; lado direito com o box n. 2, lado esquerdo com a parede divisória lateral esquerda do prédio; e fundos com a parede

de fundos do prédio, estando referido imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local conforme inscrição nº 03.015.062.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 294/348):** O empreendimento é composto por 01 (Uma) torre, com 14 (quatorze) pavimentos e 2 (dois) apartamentos por andar, com acesso de veículos e pedestres através da Rua São Paulo. O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento Nº 92, localizado no 9º andar do Edifício Saint Paul e seu respectivo box duplo, situados à rua São Paulo, Nº 1.193, Cerâmica– São Caetano do Sul /SP,

**Matrículas:** 21.070 e 21.071 ambas do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 162 dos autos, bem como na **AV.11** das matrículas. **Matrícula 21.070:** Consta, na **AV.09, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 1500116-27.2020.2016.8.26.0565, do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de São Caetano do Sul/SP. **Matrícula 21.071:** Consta, na **AV.09, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 1500116-27.2020.2016.8.26.0565, do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de São Caetano do Sul/SP.

**CONTRIBUINTE nº: 03.015.0057 e 03.015.0062;** Em pesquisa realizada em 17/11/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 154.816,94. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

**Avaliação:** R\$ 920.958,47, em agosto de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 24.365,61, em novembro de 2023, 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 **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 arrendimento 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 Caetano do Sul/SP, 17 de novembro de 2025.

**Dra. Daniela Anholeto Valbao Pinheiro Lima,**

Juíza de Direito