

**25ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**

O **Dr. Caio Hunnicutt Fleury Moraes**, MM. Juiz de Direito da 25ª 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: 1092620-15.2017.8.26.0100** – Despesas Condominiais.

**Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ESTHER**, CNPJ: 54.064.068/0001-63, na pessoa do seu representante legal;

**Executado: ESPÓLIO DE ROBERTA PATRÍCIA CIBELLE PICCHI**, CPF: 082.292.298-30, na pessoa do seu inventariante, **ADRIANO CLAUDIO PICCH**, CPF: 040.113.348-63;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **EDDA MARIA ROBA FROST**, CPF: 028.293.728-59, e seu cônjuge, **JOHN HENNRY FROST**, CPF: N/C (coproprietários);
- **ADRIANO CLAUDIO PICCH**, CPF: 040.113.348-63 (coproprietário);
- **PATRÍCIA MARIE PICCHI**, CPF: N/C (coproprietário);

**1º Leilão**

Início em **05/01/2026**, às **16:00hs**, e término em **08/01/2026**, às **16:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 1.228.660,19**, 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 **16:01**, e término em **29/01/2026** às **16:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 1.146.749,51**, correspondente a, aproximadamente, **93,33%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação apenas na fração ideal do executada, preservando a cota-parte dos coproprietários alheios à execução, nos termos do art. 843, do CPC.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS HEREDITÁRIOS SOBRE O APARTAMENTO DUPLEX, Nº 903, LOCALIZADO NOS 9º E 10º ANDARES DO EDIFÍCIO ESTER, SITO À PRAÇA DA REPÚBLICA, Nº 80, ESQUINA DAS RUAS SETE DE ABRIL E GABUS MENDES, NO 7º SUBDISTRITO CONSOLAÇÃO** com a área de 147,54 m<sup>2</sup>, corresponde uma parte ideal de 1,44% nas coisas comuns a todos os condomínios e mais parte ideal de 2,40% nas coisas comuns somente dos condôminos dos apartamentos e escritórios.

**Matrícula:** 49.076 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 790/791 dos autos, bem como na **AV.03** da matrícula. Consta, na **AV.02, TOMBAMENTO** do Edifício Esther, do qual faz parte integrante a unidade matriculada. Consta dos autos, fls. 601/665, o formal de partilha e a sentença de homologação do Espólio de Luigi Picchi que atribuiu a fração ideal (1/2) do Espólio sobre o imóvel supra aos herdeiros Adriano, Patrícia e Roberta (1/6 a cada), pendente de averbação no Cartório de Registro de Imóveis. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

**CONTRIBUINTE nº: 006.006.0039-4 (fl. 1.201);** Em pesquisa realizada em 14/11/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 104.322,94. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

**Avaliação:** R\$ 950.000,00 em abril de 2021.

**Débito da ação:** R\$ 1.664.705,53, em maio de 2025, 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. Nos termos da r decisão de fls. 1.221/1.225: " O(a) arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Consigno que as despesas condominiais e tributárias após a arrematação e até a imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante e tal circunstância deverá constar no edital."



### **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, 14 de novembro de 2025.

**Dr. Caio Hunnicutt Fleury Moraes,**

Juiz de Direito