

### 3<sup>a</sup> VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A **Dra. Andrea Ayres Trigo**, MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 3<sup>a</sup> Vara de Família e Sucessões do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo/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: 0017573-16.2021.8.26.0002** – Cumprimento de Sentença.

**Exequente: L. F.**, CPF: \*\*\*.\*\*\*.980-37;

**Executado: M. W. F. DE L.**, CPF: \*\*\*.\*\*\*.848-71;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLÁVIA**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na pessoa do seu promotor designado;

**1º Leilão**

Início em **09/01/2026**, às **16:15hs**, e término em **14/01/2026**, às **16:15hs**.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 2.695.212,67**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **14/01/2026** às **16:16hs**, e término em **04/02/2026** às **16:15hs**.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 1.617.127,60**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**O APARTAMENTO TIPO N° 4, LOCALIZADO NO 4º ANDAR DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLÁVIA, SITUADO NA RUA PROFESSOR ALEXANDRE CORREIA N° 219, NO 30º SUBSDISTRITO IBIRAPUERA,** contendo a área útil privativa de 304,80 metros quadrados, a área comum de 447,984 metros quadrados, cabendo a cada um uma fração ideal correspondente a 12,5% do terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do edifício. Consta, na AV.02, que o imóvel tem direito ao uso de 4 (quatro) vagas de garagem coletiva localizadas na 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> garagem; e 1 (um) depósito também localizado na 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> garagem, cujas áreas se acham incluídas na área comum do apartamento.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 889/963):** O condomínio onde está localizado o apartamento constitui-se de um prédio residencial, composto com térreo mais oito andares e um apartamento por andar, com elevador social e de serviço, hall de entrada com portaria 24h, interfone e câmeras de segurança, áreas comuns de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores, salão de festas, brinquedoteca, sauna, lavanderia, playground, quadra poliesportiva, , mercado 24h. Possui, ainda, piscina privativa e pavimentos para vagas de garagem, contendo 4 vagas cobertas e determinadas, além de vagas para visitantes. O estado de conservação do imóvel enquadra-se na referência "D" – Entre regular e necessitando de reparos simples, segundo o Quadro 1 do referido estudo.

**Matrícula:** 148.790 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 800 dos autos. **Débitos Condominiais:** a apurar.

**CONTRIBUINTE nº:** 170.184.0405-2 (AV.06); Em pesquisa realizada em 01/12/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 2.749,99. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

**Avaliação:** R\$ 2.685.000,00 em outubro de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 944.176,05, em outubro 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.

## 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 **4%** 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**.

5

**Acordo ou remição:** Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 4% 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).

### ① 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, 01 de dezembro de 2025.

**Dra. Andrea Ayres Trigo,**

Juíza de Direito