



2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A Dra. Cindy Covre Rontani Fonseca, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional II de 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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0001803-85.2018.8.26.0002 – Cumprimento de sentença.

Exequentes: REGINALDO FERNANDO MENDES, CPF: 205.424.728-64;

Executado: ESPÓLIO ENEAS DE SOUZA NOGUEIRA JUNIOR, na pessoa de seu inventariante.

Interessados:

- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP;
- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- VERA MARIA TEIXEIRA NOGUEIRA, CPF: 220.567.218-56 (Cônjuge);

Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br

1º Leilão

Início em 28/09/2026, às 16:30hs, e término em 01/10/2026, às 16:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 547.028,30, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 01/10/2026, às 16:31hs, e término em 21/10/2026, às 16:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 273.514,15, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM PRÉDIO SITUADO NA RUA ASSARÉ Nº 320, ANTIGA RUA ESPAÇO LIVRE C, E SEU TERRENO CONSTITUÍDO POR PARTE DO LOTE 2 DA QUADRA 3, DO JARDIM BEATRIZ, NO 29º SUBDISTRITO - SANTO AMARO, medindo 11,50 m de frente, em curva no ponto de encontro da rua Moisés Valério Franco, com o Espaço Livre C, por 7 m da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com a Rua Moisés Valério Franco, por 14,80 m do outro lado, tendo nos fundos 7,80 m, confrontando neste ultimo lado e nos fundos com terrenos de Oreste de Oliveira, encerrando a área de 105,18 m2.

Informações do Laudo de Avaliação (232): Sobre o terreno retrodescrito encontra-se edificado um sobrado residencial, com 126,78 m² de área construída (área levantada com base no site Google Earth), do tipo Casa de Padrão Médio (+/-), que denota idade aparente de 40 (quarenta) anos e encontra-se em estado de conservação “necessitando de reparos simples a importantes - f”. Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em telhas cerâmicas; fachada revestida em pedras naturais e pintura acrílica sobre massa; e esquadrias de madeira e alumínio. De acordo com vistoria realizada, pôde-se constatar que o sobrado em questão é constituído por 2 (dois) pavimentos: • Pavimento térreo: sala para 2 ambientes, lavabo, cozinha e garagem coberta para 3 carros. • Pavimento superior: hall de acesso aos dormitórios, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, terraço e lavanderia.

Matrícula: 98.945 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se no evento 98 dos autos, bem como na **AV. 11** da matrícula.

CONTRIBUINTE nº: 121.238.0003-0; em pesquisa realizada em julho de 2026, **não há débitos fiscais**. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 480.000,00, em novembro de 2023.

Débito da ação: R\$ 672.470,10, em fevereiro de 2019, a ser atualizado até a data da arrematação.

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

Os tributos e contribuições condominiais a ele relativos e vencidos até a lavratura do auto de arrematação se sub-rogarão no preço, não sendo de responsabilidade do arrematante, conforme r. decisão evento 303 dos autos.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

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 (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

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): i) o arrematante deve pagar à vista pelo menos 25% do valor do lance; ii) o saldo do lance deve ser pago em até 30 parcelas iguais e sucessivas com vencimento no dia 10 de cada mês, a contar do mês posterior àquele em que apresentada a proposta escrita de aquisição do bem; iii) cada parcela será corrigida pela Tabela Prática do TJSP da data em que oferecida a proposta de aquisição até seu respectivo pagamento; iv) em caso de mora, incidirão juros de mora simples de 1% ao mês sobre o valor de cada parcela em atraso e multa de 10% incidente sobre a soma da parcela em atraso e das parcelas vincendas (art. 895, § 4º, do CPC). Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: i) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; ii) aquela que maior entrada à vista, se de mesmo valor total das propostas; iii) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC).

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, 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.

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.

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.

⚠ 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 23 de julho de 2026.

Dra. Cindy Covre Rontani Fonseca

Juíza de Direito

Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br