

### **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA - SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos requeridos **JOÃO BATISTA DE MORAES JUNIOR** inscrito no CPF sob nº 401.831.308-04, **MIRIAM DE MELLO GARCIA MORAES** inscrita no CPF sob nº 048.360.148-91, do caucionário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)**, do terceiro interessado **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, do condomínio **CONDOMÍNIO DR. BOGHOS BOGHOSSIAN (EDIFÍCIO COTOVIA)** inscrito no CNPJ sob nº 54.462.551/0001-04 na pessoa de seu representante legal, e demais interessados. A **DRA. ADRIANA GENIN FIORE BASSO**, MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação** - em que **BANCO DO BRASIL S/A** move em face dos referidos requeridos - Processo nº **0022530-55.2001.8.26.0004** - em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO LEILÃO:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.legisleiloes.com.br](http://www.legisleiloes.com.br), **O 1º Leilão terá início no dia 25/06/2026 à partir das 14:10h, e encerramento no dia 30/06/2026 às 14:10h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 21/07/2026 às 14:10h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **70%** (setenta por cento) do valor da avaliação.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O imóvel será vendido no estado em que se encontra. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site [www.legisleiloes.com.br](http://www.legisleiloes.com.br).

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O leilão será conduzido pela Leiloeira **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma [www.legisleiloes.com.br](http://www.legisleiloes.com.br), devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

**DOS DÉBITOS:** Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. Os débitos de natureza tributária, que se adequem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação.

**DA DESOCUPAÇÃO:** Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foram nomeados **fieis depositários** do bem o Sr. João Batista de Moraes Junior e Sra. Miriam de Mello Garcia Moraes, quando da penhora.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em oferecer **proposta** de pagamento parcelado, condicionada a aceitação do MMº Juízo competente, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**DO ACORDO, REMIÇÃO, DESISTÊNCIA, INEFICÁCIA DA ARREMATACÃO OU COMPOSIÇÃO:** Nos casos de acordo, remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado o disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)(s) executado(a)(s)

suportá-lo integralmente.

**DA VENDA DIRETA:** Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

**RELAÇÃO DO BEM: Apartamento com vaga de garagem** - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: O APARTAMENTO nº 31, localizado no 3º andar do EDIFÍCIO COTOVIA, BLOCO 15, integrante da FASE II do CONJUNTO RESIDENCIAL DR. BOGHOS BOGHOSSIAN, à Rua Tiro ao Pombo, nº. 402, no 40º. Subdistrito, Brasilândia, com a área útil de 47,85m<sup>2</sup>, com a área comum de 47,55m<sup>2</sup>, área total de 95,40m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0006009 do terreno e uma vaga indeterminada e descoberta no estacionamento coletivo (Contribuinte número 107.075.0793-5 em maior área). **Consta na Av.01** que o imóvel desta matrícula é beneficiado por uma servidão de passagem, instituída em maior área, em favor do CLUBE DE SÃO PAULO; posteriormente pelo R.11/57.198, foi instituída uma servidão de passagem *non aedificandi*, para a construção de uma galeria subterrânea (adutor metropolitano), integrante do Sistema Cantoneira, para abastecimento de água da Grande São Paulo, em favor da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo. **Consta no Laudo Pericial de fls. 689/710**, realizado pelo Perito em 20/03/2023, que trata-se de um apartamento localizado na Rua Tiro ao Pombo, nº 402, Apartamento nº 31, Bloco 15, Edifício Cotovia, com entrada pela Rua Rui de Moraes Apocalipse, nº 312, Conjunto Residencial Dr. Boghos Boghossian, Fase II, Brasilândia, São Paulo/SP. A unidade é atualmente ocupada por inquilina. Zoneamento do Imóvel: Zona mista de média densidade. Situação e características gerais: O imóvel localiza-se na Zona Noroeste da cidade de São Paulo. As ruas próximas são asfaltadas e dotadas dos principais melhoramentos públicos: guias de sarjeta, iluminação pública, redes de água, esgoto, luz, TV a cabo e telefone. O transporte público é proporcionado por ônibus. A região é ocupada por edifícios residenciais, casas térreas ou assobradadas e possui infraestrutura completa. Encontramos colégios, padarias, imobiliárias, agências de bancos, papelarias etc. nas suas proximidades. O padrão dos imóveis da região é proletário, econômico, simples e médio. Descrição do Conjunto Residencial Dr. Boghos Boghossian: Trata-se de Conjunto Residencial de grandes proporções. Foi dividido em três fases, cada uma entregue em datas diferentes, com entradas independentes, número de prédios diferentes, porém todos de mesmo padrão, sendo os apartamentos do mesmo tamanho e área. A Fase I foi concluída em 1985. A Fase II foi entregue em 1992. A Fase III foi entregue posteriormente. A Fase II tem entrada pela Rua Rui de Moraes Apocalipse, nº 312. É composta de 10 edifícios de apartamentos, área comum para estacionamento e circulação, área de lazer e portaria para controle de acesso. A Fase II onde se encontra o apartamento em análise tem playground, quadra poliesportiva, duas salas de ginástica, brinquedoteca, salão de jogos, biblioteca e um salão de festas em cada bloco. Faz coleta seletiva de lixo. Os dez edifícios possuem térreo mais 13 andares de apartamentos tipo. Em cada andar temos 4 apartamentos, todos de dois dormitórios. Cada bloco é servido por 2 elevadores. As vagas de estacionamento são demarcadas e descobertas. No geral, classificamos o Condomínio como de padrão simples. Descrição do Apartamento: O apartamento avaliado encontra-se situado no 3º andar do bloco 15. A inquilina, em conversa por interfone, informou que a unidade necessita de reparos simples, tendo certos acabamentos ainda originais, porém sem vazamentos ou problemas em suas instalações. Trata-se de um apartamento dividido em: sala, 2 dormitórios, banheiro, cozinha e lavanderia conjugada. Seu padrão construtivo e acabamentos são enquadrados no padrão simples. O pé-direito é de 2,40 metros. A área útil é de 47,85m<sup>2</sup>. A área comum é de 47,55m<sup>2</sup> (inclui a vaga de garagem), perfazendo uma área total de 95,40m<sup>2</sup>. Quadro de Áreas: Área útil – 47,85m<sup>2</sup>; Área comum – 47,55m<sup>2</sup>; Área total – 95,40m<sup>2</sup>. O apartamento encontra-se em estado de conservação definido como “f – Necessitando de reparos simples” pelo critério de Ross-Heidecke. Os acabamentos estimados no apartamento estão descritos no quadro abaixo: Ambiente: Sala; Paredes: Pintura látex; Piso: laminado; Caixilhos: alumínio; Ambiente: Dormitórios; Paredes: pintura látex; Piso: laminado; Caixilhos: alumínio; Ambiente: Banheiro; Paredes: azulejos; Piso: cerâmico; Caixilhos: alumínio; Ambiente: Cozinha; Paredes: pintura

acrílica; Piso: cerâmico; Caixilhos: alumínio; Ambiente: Lavanderia; Paredes: pintura acrílica; Piso: cerâmico; Caixilhos: alumínio. As portas existentes são de madeira. Vaga de Estacionamento: Ao apartamento corresponde o direito de estacionar um veículo na garagem coletiva descoberta do Condomínio. O local de estacionamento é indeterminado segundo a documentação. Efetivamente, a administração não tem realizado sorteios das vagas e existe um acordo entre moradores fixando o local de estacionamento para cada unidade. **Apartamento nº 31, Bloco 15, Edifício Cotovia, Rua Tiro ao Pombo, nº 402, Conjunto Residencial Dr. Boghos Boghossian, Brasilândia, São Paulo/SP. Imóvel matrícula nº 113.877 do 18º CRI de São Paulo/SP.**

**ÔNUS:** Consta na referida matrícula: **R.03-** HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco Nossa Caixa, Nosso Banco S/A (incorporado pelo Banco do Brasil S/A); **Av.04-** CAUÇÃO do Imóvel, em favor da Caixa Econômica Federal (CEF); **Av.06-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos. **Consta em fls. 873/876, débitos da Prefeitura Municipal de São Paulo**, referente de IPTU aos anos 2020 (R\$ 703,10 - dívida ativa); 2021 (R\$ 695,80 - dívida ativa); 2022 (R\$ 783,40 - dívida ativa); 2023 (R\$ 828,40 - dívida ativa); 2024 (R\$ 865,50 - em aberto), para 06/08/2024; Débitos de **R\$ 6.377,50** (seis mil, trezentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos) referente aos IPTU de 2020 a 2023. Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de São Paulo/SP**, em **04/05/2026**, foram constatados débitos de **IPTU** no valor de **R\$ 3.336,80** (três mil, trezentos e trinta e seis reais e oitenta centavos).

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 242.954,23** (duzentos e quarenta e dois mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e vinte e três centavos), para Abril/2026.

**DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 815/816**, o débito exequendo no valor de **R\$ 681.397,78** (seiscentos e oitenta e um mil, trezentos e noventa e sete reais e setenta e oito centavos), atualizado em 15/02/2024.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC**. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. São Paulo/SP, 05 de Maio de 2026.

**DRA. ADRIANA GENIN FIORE BASSO**

MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa - SP