

## **24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação da executada e depositária **MARIA ANDREIA GODOY**, inscrita no CPF/MF sob o nº 227.485.558-72; e dos interessados **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA BALLENA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.951.031/0001-82; e **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASABLANCA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.069.349/0001-09.

O **Dr. Claudio Antonio Marquesi**, MM. Juiz de Direito da 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão Único do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** que move **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA BALLENA** em face de **MARIA ANDREIA GODOY - Processo nº 1065041-29.2016.8.26.0100 - Controle nº 1237/2016**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **Leilão** terá início no **dia 24/01/2025 às 14:00 h** e se encerrará **dia 27/01/2025 às 14:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 27/01/2025 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 17/02/2025 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **3% (três por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

### **RELAÇÃO DOS BENS:**

**LOTE 01: MATRÍCULA Nº 54.879 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** SALÃO nº1, localizado em parte do andar térreo, do Edifício Casablanca, situado na Rua Nestor Pestana, 237, e Rua Martins Fontes, 374, no 7º Subdistrito-Consolação, com área útil e total construída de 250, 47m², correspondendo-lhe a fração ideal de 5,013158% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio, com uma participação de 5,013158% nas despesas do condominiais. **Consta na Av.02 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº

583.00.2005.052702-7, em tramite na 39ª Vara Cível da Capital/SP, requerida por ITAURAMA S/A AGRO PASTORIL E IMPORTADORA contra MARIA ANDREIA GODOY, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 00040201002202008, em tramite na 22ª Vara do Trabalho da Capital/SP, requerida por ARLETE CARVALHO DE SOUZA contra MARIA ANDREIA GODOY e outra, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 0566/2005, em tramite na 9ª Vara do Trabalho da Capital/SP, requerida por EDSON CAMACHO DA CRUZ contra MARIA ANDREIA GODOY e outra, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 0254-2005, em tramite na 5ª Vara do Trabalho da Capital/SP, requerida por ABELARDO BATISTA DE LIMA contra MARIA ANDREIA GODOY e outra, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 561/2005, em tramite na 9ª Vara do Trabalho da Capital/SP, requerida por FREDERICO CAMILO MOURA contra MARIA ANDREIA GODOY e outra, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 0251400-43.2009, em tramite na 44ª Vara do Trabalho da Capital/SP, requerida por FRANCISCO ALDERY ARAÚJO contra MARIA ANDREIA GODOY, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.12 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 006.013.1639-8.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 223.218,79 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 8.422,20 (05/11/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 625.000,00 (seiscentos e vinte e cinco mil reais) para outubro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE 02: MATRÍCULA Nº 43.459 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Vaga na garagem coletiva, localizada no subsolo, do Edifício Villa Ballena, situado à Rua Nestor Pestana, nº 187, no 7º subdistrito, Consolação, com área útil ou privativa de 11,00m², área comum de 14,48m², perfazendo a área construída de 25,48m², correspondendo-lhe a quota parte ideal de 0,476301%equivalente a 3,79878m² no terreno todo. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 1951/2009, em tramite na 4ª Vara do Trabalho da Capital/SP, requerida por EGILSON SEVERINO DA SILVA contra MARIA ANDREIA GODOY e outro, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 006.013.1959-1.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 3.320,79 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 438,64 (05/11/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) para novembro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE 03: MATRÍCULA Nº 43.460 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Vaga na garagem coletiva, localizada no subsolo do Edifício Villa Ballena, situado à Rua Nestor Pestana, nº 187, no 7º Subdistrito, Consolação, com a área útil ou privativa de 11,00 m2, área comum de 14,48 m2, perfazendo a área total construída de 25,48 m2, correspondendo-lhe a quota parte ideal de 0,476301% equivalente a 3,79878 m2 no terreno todo. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 1951/2009, em tramite na 4ª Vara do Trabalho da Capital/SP, requerida por EGILSON SEVERINO DA SILVA contra MARIA ANDREIA GODOY e outro, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 006.013.1958-3.** Consta no site da Prefeitura de

São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 3.320,79 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 438,64 (05/11/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 19.600,00 (dezenove mil e seiscientos reais) para novembro de 2020, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**OBSERVAÇÕES:** O arrematante dos lotes 02 e 03 não poderá ser pessoa estranha ao Condomínio Edifício Villa Ballena, conforme art. 1331, § 1º, do CC.

Débitos desta ação no valor de R\$ 237.658,76 (novembro/2024).

São Paulo, 07 de novembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Claudio Antonio Marquesi**  
**Juiz de Direito**