

### 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado e depositário **HOVANÊS ZAVEN EMIN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 004.355.118-15; bem como da coproprietária **ESPÓLIO DE TAMARA ANGARIANI EMIN**, representados pelos herdeiros **HOVANÊS ABGARIN EMIN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 073.395.648-37; e **ELIZABETH ABGARIN EMIN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 151.214.488-64. **O Dr. Marcelo Soares Mendes**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **JAIR ANTÔNIO PAVAN** em face de **HOVANÊS ZAVEN EMIN - Processo nº 0005396-73.2012.8.26.0539/01 – Controle nº 1087/2015**, 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 **1º Leilão** terá início no **dia 10/09/2024 às 13:00 h** e se encerrará **dia 13/09/2024 às 13:00 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 13/09/2024 às 13:01 h** e se encerrará no **dia 08/10/2024 às 13:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **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. Cumpre informar que o percentual de 2º leilão garante que ESPÓLIO DE TAMARA ANGARIANI EMIN (50%), coproprietária receba seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel. **DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DA PREFERÊNCIA** – Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados 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 subrogados 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. **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 sob 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 a mesma ser analisada 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 dez por cento 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 **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro 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. **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 Código de Processo Civil 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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 45.065 DO 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Avenida Jabaquara nºs 181 e 183, na Saúde, 21º Subdistrito. Dois prédios e respectivo terreno, medindo 6,58m de frente e 18,00m da frente aos fundos, mais ou menos, confinando à direita com o imóvel nº177 da Avenida Jabaquara, em paredes de meiação, de propriedade de Aram Emin; à esquerda, com o imóvel nº187 da mesma Avenida, em paredes de meiação, de propriedade de Azelio Capobianco e sua mulher e nos fundos, com imóveis dando frente para a rua Caramuru de propriedade dos sucessores de Licio de Rocha Miranda. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00008676420198260539, em trâmite na 3ª Vara Cível de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, requerida por MARCIO APARECIDO CASTANHOLA e outros contra HOVANES ZAVEN EMIN e outros, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0002257-8420108260539, em trâmite na 2ª Vara Cível de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, requerida por BANCO BRADESCO S.A. contra HOVANES ZAVEN EMIN e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00032035620108260539, em trâmite na 1ª Vara Cível de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, requerida por BANCO BRADESCO S.A. contra HOVANES ZAVEN EMIN, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0004464-25.2004.8.26.0003, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP, requerida por MARINA MARINO contra HOVANES ZAVEN EMIN, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0020278-96.2012.8.26.0003, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP, requerida por FUNDO DO INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISEGMENTOS NPL IPANEMA III – NÃO PADRONIZADO contra HOVANES ZAVEN EMIN e outros, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00022620920108260539, em trâmite na 1ª Vara Cível de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, requerida por BANCO BRADESCO S.A. contra HOVANES ZAVEN EMIN, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 309.010.0128-4 (Prédio nº 181).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 36.814,57 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 4.160,18 (24/06/2024). **Contribuinte nº 309.010.0129-2 (Prédio nº 183).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 68.033,47 e débitos de IPTU para o exercício atual

no valor de R\$ 4.009,69 (24/06/2024). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) para maio de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação as fls.50 no valor de R\$ 143.590,21 (setembro/2023).

Santa Cruz do Rio Pardo, 05 de agosto de 2024.

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

---

**Dr. Marcelo Soares Mendes**  
**Juiz de Direito**