

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SUZANO/SP

O Dr. Eduardo Calvert, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Suzano/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: 0006337-74.2016.8.26.0606 – Cumprimento de sentença;

Exequente: WAGNER JOSE NASCIMENTO SILVA, CPF: 057.034.078-00;

Executado: SILVIO DA SILVA, CPF: 089.169.948-10;

Interessados:

- **PREFEITURA LORENA/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, CNPJ: 62.237.367/0001-80, na pessoa de seu representante legal;
- **BANCO PAN S/A**, CNPJ: 59.285.411/0001-13, na pessoa de seu representante legal (credor fiduciário);
- **EUNICE ELOI DA SILVA**, CPF: 144.639.998/20 (**Coproprietária**);

1º Leilão

Início em 10/08/2026, às 15:45hs, e término em 13/08/2026, às 15:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 317.671,85, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 13/08/2026, às 15:46hs, e término em 04/09/2026, às 15:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 222.370,29, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizada, o valor mínimo deve ser preservado em razão da necessidade de se garantir à coproprietária o recebimento sua cota parte, conforme r. decisões de fls. 307/310 e 366 dos autos.

Descrição do Bem

UM LOTE DE TERRENO, SOB Nº 19(DEZENOVE) DA QUADRA 63(SESSENTA E TRÊS) DO LOTEAMENTO DENOMINADO PROLONGAMENTO DA VILA NUNES, NESTA CIDADE, DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE LORENA, com frente para a rua 23, de formato retangular, medindo 10,00m(dez metros) de frente, igual medida de largura nos fundos, por 30,00m(trinta metros) da frente aos fundos, em ambos os lados, confinando de um lado como lote 17, de outro lado – com o lote 21 e nos fundos como lote 20, todos da mesma Quadra 63, encerrando a área de 300,00m².

Matrícula: 10.533 do Cartório de Registro de Imóveis de Lorena/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se à fl. 180 dos autos, bem como na **AV. 12** da matrícula. Consta na **R.9 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA. Consta na **AV. 10 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** referente ao crédito objeto do financiamento do R. 9. **Se tratar de venda do próprio bem imóvel.** Em r. decisão de fls. 307/310 determinou se a penhora da propriedade: “Não obstante a alienação fiduciária, nos termos dos artigos 799, I, 804, § 3º, e 889, V, todos do Código de Processo Civil, é possível a penhora de bens do devedor, ainda que objeto desta modalidade de garantia, desde que intimado o credor fiduciário e com o resguardo de sua preferência na satisfação do seu crédito, nos termos do artigo 908, do mesmo diploma. Dessa forma, é possível a penhora do próprio bem imóvel (e não apenas dos direitos relativos ao contrato de financiamento), podendo ser realizados atos de expropriação, desde que intimado o credor fiduciário e desde que o valor mínimo para a arrematação respeite o valor da dívida que originou a garantia fiduciária, a qual deverá ser integralmente satisfeita antes da satisfação da dívida objeto do processo executivo. Anoto, ainda, que a dívida garantida pela alienação fiduciária tinha vencimento previsto para o ano de 2018, de modo que, muito provavelmente, encontra-se

liquidada. Ainda, em r. decisão de fls.200-203: “Anoto que conforma já apontado, a dívida que originou a alienação fiduciária tem vencimento previsto para 2018, o que sugere a sua liquidação (o que é reforçado pela ausência de manifestação do credor fiduciário). Não obstante, deverá o credor fiduciário ser intimado das datas dos leilões e, uma vez realizada a arrematação, ser intimado para manifestação. A preferência de seu crédito será respeitada desde que se manifeste em juízo anteriormente à determinação de liberação de valores ao exequente. Consta na **AV. 11 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** referente ao crédito objeto do financiamento do AV. 10.

CONTRIBUINTE nº: N/C; não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 118.000,00, em julho de 2008, conforme r. decisão de fls. 174/175.

Débito da ação: R\$ 91.584,22, em dezembro de 2022, 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 (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 **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 **boleto bancário**.

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.

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.

⚠ 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.



Suzano/SP, 09 de junho de 2026.

Dr. Eduardo Calvert

Juiz de Direito