2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI/SP

A **Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal,** MM. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP, **FAZ SABER,** a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do portal www.leilaovip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 0002578-34.1997.8.26.0068 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente:

- **JUBRAN ENGENHARIA SA,** CNPJ: 61.575.437/0001-48, na pessoa de seu representante legal**;**
- **DELTA MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA.,** CNPJ: 60.625.431/0001-75, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **ALKAHEST COMÉRCIO E MONTAGEM DE BIJOUTERIAS LTDA.,** CNPJ: 00.213.854/0001-56, na pessoa de seu representante legal;
- **ESPÓLIO DE VALERIJA JURKOVLENCAS ZARNAUSKAS,** CPF: 212.619.678-01**,** na pessoa de seus herdeiros legais, **HELENA, VANDA, JOSÉ E ANTÔNIA;**

Interessados:

- **ESPÓLIO DE KAZYS JURKOVLENKAS,** CPF: 359.306.168, **(coproprietário)** e seus herdeiros, **KATARINA FERREIRA ROSSI,** CPF: N/C; **SERGIO ROSSI,** CPF: 008.092.628-27; **CELSO ROSSI,** CPF: 061.214.488-73;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI/SP**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAPICUÍBA/SP;**

1º LEILÃO: Início em **07/12/2026**, às **09:00hs**, e término em **07/12/2026**, às **17:00hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 530.631,51, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **07/12/2026**, às **17:01hs**, e término em **14/01/2027**, às **17:00hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 397.973,64, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM: **UM LOTE DE TERRENO, DA QUADRA B, NA VILA SANTO ANTONIO, SITUADO NA CIDADE, DISTRITO E MUNICÍPIO DE CAPACIVUIBA, COMARCA DE BARUERI, ESTADO DE SÃO PAULO,** medindo 12,00m de frente para a Rua Helena; 29,00m de frente aos fundos do lado direito, onde confronta com o lote 34; 28,75m do lado esquerdo onde confronta com o lote 32 e 12,00m na linha dos fundos, confrontando com os lotes 14 e 15, encerrando a área de 346,50 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 774-811): Conta com 02 edificações, assim descritas, em conformidade com o disposto no Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE-SP, elaborado em 2002: 01 residência térrea, padrão construtivo "SIMPLES", idade aproximada de 50 anos de idade, com área de 96,00m2, localizada nos fundos do lote e 01 residência assobradada, padrão construtivo "ECONÔMICO", idade aparente de 25 anos, com área construída de 106,40m2, localizada à frente do lote.

Matrícula: 66.253 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 222 dos autos bem como na **R. 02** da matrícula. Consta na **R. 01, VENDA E COMPRA,** em que Anna Jurcowinos Rossi e Antonio Rossi transmitiram 50% do imóvel para Valerija Jurkovlencas Zarnauskas e José Zarnauskas.

CONTRIBUINTE: 23253.52.95.0222.00.000, 23253-52-95-0222-01-000-1 e 23253-52-95-0222-02-000-1; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: N/C.

Avaliação: R$ 278.000,00, em dezembro de 2014**.**

Débito da ação: R$ 318.416,11, em novembro de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: 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. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. 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. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel 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.

III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: ***a) À VISTA:*** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; ***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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz. Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista. e, **c*) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):*** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V – FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

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.

VI – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaovip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos. Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Barueri/SP, 8 de outubro de 2026.

Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal

Juíza de Direito