

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

A **Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal**, MMA. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/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: 0026435-94.2006.8.26.0068 (01) – Cumprimento de Sentença.

Exequente: ESPÓLIO DE LUIZA MARIA AYRES DE LIMA, representada por seu inventariante **EDUARDO SPAGNUOLO**, CPF: 055.046.108-69;

Executado:

- **DANIEL FAIRÉN FERRÉ FILHO**, CPF: 053.610.458-10;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA;**
- **REGINA CÉLIA GONÇALVES FAIREN FERRÉ**, CPF: 028.290.488-30 (coproprietária);
- **GABRIELA FAIRÉN FERRÉ**, CPF: 440.320.378-76;
- **DANIELA FAIRÉN FERRÉ**, CPF: 369.501.698-17;

1º Leilão

Início em 19/05/2025, às 13:00hs, e término em 22/05/2025, às 13:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.970.238,21, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 22/05/2025, às 13:01hs, e término em 12/06/2025, às 13:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.477.678,65, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas sobre a cota parte do executado, resguardando o direito da copropriedária conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

DIREITOS QUE O EXECUTADO DETÉM SOBRE A NUA PROPRIEDADE DE UM TERRENO DESIGNADO LOTE 28 DA QUADRA 24, DO LOTEAMENTO DENOMINADO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9, NO DISTRITO E MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA, DESTA COMARCA, medindo 16,00m de frente para a Alameda Brilhante, e de quem da rua olha para imóvel mede do lado direito 30,00m da frente aos fundos, onde confronta, com o lote 27, e 12,10m nos fundos, onde confronta com a área verde encerrando uma área de 421,46m². **AV. 3 CONSTRUÇÃO**, para constar que, no terreno objeto, fez construir uma casa residencial com a área de 375,47m², e piscina com a área de 16,00 m², totalizando a área construída de 391,47 m², a qual recebeu nº 419m, da Alameda Brilhante.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1.410/1.411): Imóvel consiste em parte inferior, duas salas, um lavabo, cozinha, área de serviço, banheiro de colaboradores, piscina e churrasqueira, piso superior, quatro suítes com sacadas, imóvel em bom estado de conservação, bom acabamento.

Matrícula nº: 71.956 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 196/197 e 1.362/1.363, bem como na **AV. 14** da matrícula. Consta na **R. 11 USUFRUTO VITALÍCIO**, foi atribuído com exclusividade para a divorciada **REGINA GONÇALVES FAIRÉN FERRÉ**.

CONTRIBUINTE nº: 24451-11-47-0169-00-000; Conforme manifestação de fls. 3.042/3.047 do Município de Santana de Parnaíba/SP, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 6.877,40, até dezembro de 2024. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 1.766.666,66, em setembro de 2022, conforme r. decisão de fls. 1.423/1.424.

Débito da ação: R\$ 2.198.467,32, em novembro de 2024, 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



Parcelad

o



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.

! **Observação:** 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.

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 exhibir 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 **depósito judicial**.

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).

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.



Barueri/SP, 20 de março de 2025.

Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal

Juíza de Direito