

## 2<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAÇAPAVA/SP

A Dra. **Simone Cristina de Oliveira, MM<sup>a</sup>**, Juíza de Direito da 2<sup>a</sup> Cível do Foro da Comarca de Caçapava/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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0001712-47.2022.8.26.0101 – Extinção de Condomínio**

**Exequente:**

- **MARCO CESAR SALVADOR**, CPF: 117.870.618-41;

**Executado:**

- **EMILENE SOARES CORDEIRO**, CPF: 259.536.938-50;

**Interessados:**

- **2<sup>a</sup> VARA CÍVEL DE CAÇAPAVA**, processos nº 0001064-87.2010.8.26.0101, 0005076-81.2009.8.26.0101;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA/SP;**

**1º Leilão**

Início em 19/01/2026, às 16:00hs, e término em 22/01/2026, às 16:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 820.782,91, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 22/01/2026, às 16:01hs, e término em 12/02/2026, às 16:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 492.469,75, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**UM LOTE DE TERRENO SOB N° 27, DA QUADRA “E1”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “PARQUE RESIDENCIAL MARIA ELMIRA”**, nesta cidade e comarca de Caçapava, Estado de São Paulo, medindo dito lote, que é de forma irregular e que assim se descreve: mede 3,00 metros de frente para a Rua 21, daí segue em curva num raio de 9,00 metros de confluência dessa rua Marginal; e segue confrontando essa mesma rua mais 14,00 metros; do lado direito de quem da Rua 21 olha o imóvel mede 25,00 metros da frente aos fundos confrontando com o lote 26; nos fundos mede 12,00 metros confrontando com o lote 13; do lado esquerdo mede 8,00 metros confrontando com o lote 14, área de 300,00 metros quadrados.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 23/26):** O imóvel localizado à Rua Dolores Ferreira Campos, nº 05, Bairro Maria Elmira, Caçapava/SP, possui 3 dormitórios sendo 1 com suíte, 1 sala com 2 ambientes, cozinha, copa, 2 banheiros, 4 vagas de garagem coberta, espaço gourmet com churrasqueira, pia, 2 banheiros e piscina, área de serviço, totalizando uma área construída de aproximadamente 280,00m<sup>2</sup>, com terreno medindo também aproximadamente 300,00m. Localização próxima a um hipermercado e rodovia de fácil circulação.

**Matrícula:** 13.371 do Cartório de Registro de Imóveis de Caçapava/SP.

**ÔNUS:** A **SENTENÇA** de Extinção de Condomínio encontra-se às fls. 207/210 dos autos principais. Consta às fls. 52/53, **PENHORA** determinada nos autos nº 0005076-81.2009.8.26.0101 e 0001064-87.2010.8.26.0101 da 2<sup>a</sup> Vara Cível de Caçapava/SP.

**CONTRIBUINTE:** 07082027000; Conforme certidão de fls. 75 **não há débitos fiscais** para agosto de 2023. Em pesquisa realizada em 21/11/2025 **não constam** débitos de tributo de natureza imobiliária inscritos na dívida ativa.

**Avaliação:** R\$ 740.000,00, em abril de 2023.

## 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](http://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).

## 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.

## 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](http://www.leilaovip.com.br).

### ① 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.



São Paulo/SP, 21 de novembro de 2025.

**Dra. Simone Cristina de Oliveira**

Juíza de Direito