

## 6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP

A **Dra. Bianca Ruffolo Chojniak**, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/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: 1014107-29.2017.8.26.0554** – Execução de Título Extrajudicial.

### Exequentes:

- **STRONG CONSULTORIA EDUCACIONAL LTDA**, CNPJ: 06.185.378/0001-93, na pessoa do seu representante legal;
- **FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS** CNPJ: 33.641.663/0001-44, na pessoa do seu representante legal;

**Executado: JASMIM BONILHA**, CPF: 918.756.178-68;

### Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **UNIÃO FEDERAL/SP;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA;**
- **SIDNEI BARROS DE PAIVA**, CPF: 725.076.358-49;
- **ISMAEL BARROS DE PAIVA**, CPF: 079.982.318-07, e sua esposa, **INGREDD LAVORENTE DOURADO PAIVA**, CPF: 066.282.318-44;
- **CIRLEI BARROS DE PAIVA**, CPF: 028.826.438-02;
- **SÉRGIO BARROS DE PAIVA**, CPF: 035.452.578-60, e sua esposa, **EUNICE MARTINS MAFRA DE PAIVA**, CPF: 033.197.538-60;
- **SUELI BARROS DE PAIVA**, CPF: 089.620.558-48, e seu esposo, **FLÁVIO YABIKO**, CPF: 047.530.998-73;
- **ADEMAR MANSOR FILHO**, CPF: 067.201.828-46, e sua esposa, **JULIANA YARID CALESTINI MANSOR**, CPF: 078.565.108-03;
- **IVONE BUENO DE OLIVEIRA**, CPF: N/C;
- **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**, autos n. 1010390-09.2017,8.26.0554; 1019351-65.2019.8.26.0554;
- **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LUCÉLIA/SP**, autos n. 1002285-04.2024.8.26.0326;

**1º Leilão**

Início em **09/05/2025**, às **14:00hs**, e término em **12/05/2025**, às **14:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 337.198,44**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **12/05/2025**, às **14:01hs**, e término em **02/06/2025**, às **14:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 328.768,47**, correspondente a **97,50%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas na fração ideal do executado, preservando a cota-parte dos coproprietários, na forma do art. 843, § 2º, do CPC.

**Descrição do Bem**

**UMA ÁREA DE TERRAS, SEM BENFEITORIAS, COM 10.800 (DEZ MIL E OITOCENTOS) METROS QUADRADOS, EQUIVALENTES A 1.08,00 HAS., LOCALIZADA NESTA CIDADE E COMARCA**, antigos lotes 06, 07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22 e 23 da quadra 43, lado Este, medindo 105,00 (cento e cinco) metros de um lado confrontando com terrenos da parte extinta da Alameda rio Grande do Sul; 80,00 (oitenta) metros de outro lado dividindo com terrenos da extinta Rua Peru: 180,00 (cento e oitenta) metros, de outro lado, dividindo com terrenos de uma rua extinta, sem denominação, na confrontação com propriedade de Cecília Couto Lima, e finalmente, 80,00 (oitenta) metros, de outro lado, confrontando com a parte dos terrenos da extinta Rua Paraguai e dos lotes 05,04,03 e 24 da mesma quadra 43. Imóvel esse transformado em área rural pela lei 1.044 de 28-02-72. INCRA nº 615.980.006.912, área total: 1,0 has., modulo: 25,0 has, de módulos: 0,04 e fração mínima de parcelamento de 1,0 has. Consta, na **AV.04**, que o imóvel denomina-se Chácara Boa Vista, área total (ha): 1,0000; classificação fundiária: minifúndio; indicações para localização do imóvel rural: Rua Roque Pedroso n. 416, município sede do imóvel rural: Lucélia; UF: SP; módulo rural do imóvel (ha): 50,0000; n. módulos rurais: 0,02; módulo fiscal do município (ha): 20,00; n. de módulos fiscais: 0,5; FMP (ha): 3,0.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 452/464):** Atualmente, na matrícula acima mencionada existem uma casa de alvenaria com a área superficial total aproximadamente de 240,00 metros quadrados, área equivalente 224,00 metros quadrados, contendo: 03(três) quartos,

01(uma) sala, 01(uma) copa, 01(uma) cozinha, 01(um) banheiro, garagem, área de serviço, piso de cerâmica em bom estado, forro de madeira em bom estado, com cobertura de Eternit (canaletão), pintura em bom estado, com muros de alvenaria na testada, imóvel em bom estado de conservação, encontrei também 01 curral de madeira tratada (eucalipto) com parte coberto com Eternit (canaletão), a área está sendo utilizado para pastagem, onde encontrei alguns animais bovinos, com cercas de arame farpado nas divisas e na parte interna, solo não mecanizado com grama Matogrosso, constituído por uma topografia acidentada fortemente inclinada, informo ainda que o imóvel objeto de avaliação é rural, portando o mesmo encontra-se na zona de expansão urbana, o imóvel está sob a posse do Sr. Sidnei Barros de Paiva, "Chácara Boa Vista"

**Matrícula:** 4.510 do Cartório de Registro de Imóveis de Lucélia/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 306/307 dos autos, bem como na **AV. 17** da matrícula. Consta, na **AV.014, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 1010390-09.2017,8.26.0554, da 1ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP. Consta dos autos, fls. 396/402, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 1019351-65.2019.8.26.0554, da 1ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP. Consta dos autos, fls. 482, a informação sobre a existência de **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C ALIENAÇÃO JUDICIAL**, autos n. 1002285-04.2024.8.26.0326, 2ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP, em trâmite. Consta dos autos, fls. 452/464, informação sobre edificações no imóvel não averbadas na matrícula. **É ônus do arrematante eventual regularização do bem perante os órgãos competentes.**

**CONTRIBUINTE CIB nº: 0.728.844-1 (fl. 480);** Em pesquisa realizada em 01/04/2025, não constam **débitos fiscais**, conforme certidão negativa expedida. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

**Avaliação:** R\$ 312.000,00, em agosto de 2023.

**Débito da ação:** R\$ 24.861,66, em março de 2023, 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](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.

## 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.

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](http://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.



Santo André, 01 de abril de 2025.

**Dra. Bianca Ruffolo Chojniak,**

Juíza de Direito