

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE POÁ/SP

A **Dra. Janaina Machado Conceição**, MM^a. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Poá/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: 0002262-94.2020.8.26.0462 – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE:

- **RUBENS FERREIRA**, CPF: 300.295.718-63;

EXECUTADA:

- **MUNIQUE COSTA FERREIRA**, CPF: 304.508.258-09;

INTERESSADOS:

- **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE POÁ/SP**;
- **PREFEITURA DE FERRAZ DE VASCONCELOS/SP**

1º Leilão

Início em 27/05/2025, às 14:00hs, e término em 30/05/2025, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 207.477,64 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

2º Leilão

Início em 30/05/2025, às 14:01hs, e término em 27/06/2025, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 124.486,59, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE UM TERRENO SITUADO NA RUA OSASCO, ANTIGA RUA O, DESIGNADO LOTE 16-A NA PLANTA DE DESDOBRIO, CONSTITUÍDO DE PARTE DO LOTE 16, DA QUADRA 20, DO JARDIM SÃO JOSÉ, EM PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE FERRAZ DE VASCONCELOS/SP, medindo 5,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 125,00m², confrontando do lado direito, de quem da frente o olha, com o lote 15, do lado esquerdo com o lote 16-B e nos fundos com parte do lote 09.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 222-242): Conforme consta na matrícula do imóvel, no dia 18 de março de 2014, foi procedido a averbação da construção de uma casa residencial, com área de 58,63 m². O imóvel está situado exatamente na divisa entre os municípios de Ferraz de Vasconcelos e Poá. O terreno faz parte de Ferraz de Vasconcelos, porém, a rua em que o imóvel está localizado pertence ao Município de Poá. O imóvel avaliando situa-se no bairro Jardim São José. Na matrícula do imóvel consta que o município em que o imóvel está é Ferraz de Vasconcelos-SP.

Matrícula n.º: 81.723 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Poá/SP.

ÔNUS: A **PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS** do bem encontra-se às fls. 85-86 dos autos, bem como na **AV. 07** da matrícula. Consta na **R. 04 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel a Caixa Econômica Federal – CEF.

CONTRIBUINTE: Cadastro Municipal 24-0022-0004-00; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: O atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 198.000,00, em março de 2024.

Débito da ação: N/C.

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.

ⓘ **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 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.

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Poá/SP, 3 de abril de 2025.

Dr. Janaina Machado Conceição

Juíza de Direito