

## 1<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE POÁ/SP

A Dra. Janaina Machado Conceição, MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 1<sup>a</sup> 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](http://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 0, DESIGNADO LOTE 16-A NA PLANTA DE DESDOBRO, 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 125,00m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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 avaliado 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](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.

**! 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.

## 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).

## 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).

### 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Poá/SP, 3 de abril de 2025.

**Dr. Janaina Machado Conceição**

Juíza de Direito