

**4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SUZANO/SP**

O **Dr. Eduardo Calvert**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Suzano/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: 1006636-29.2019.8.26.0606** - Despesas Condominiais.

**Exequente:**

- **CONDOMÍNIO PARQUE SAMOA**, CNPJ: 23.282.081/0001-65, na pessoa do seu representante legal;

**Executado:**

- **IVANILTON LIMA DA CUNHA**, CPF: 009.193.335-83;
- **ILZA CRISTINA DOS SANTOS CUNHA**, CPF: 015.107.755-01;

**Interessados:**

- **PREFEITURA DE SUZANO /SP**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ: 00.000.000/6445-95, na pessoa do seu representante legal.

**1º Leilão**

Início em 12/01/2026, às 14:30hs, e término em 15/01/2026, às 14:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 264.887,55 atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 15/01/2026, às 14:31hs, e término em 05/02/2026, às 14:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** 158.932,53 correspondentes a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**IMÓVEL:** UMA UNIDADE AUTÔNOMA, CORRESPONDENTE A UMA FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO, CONSTITUÍDA PELO APARTAMENTO N. 107, PAVIMENTO TÉRREO, BLOCO 02, DO EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO PARQUE SAMÔA, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE SUZANO/SP, situado na Rua Ruth, contendo a área privativa de 44,82m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a vaga de garagem n. 047, em área de uso comum de divisão não proporcional de 10,35m<sup>2</sup>, além de uma área de uso comum de 25,7472m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 80,9172m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno de 0,006151008. Referido edifício encontra-se construído (AV.05) em terreno descrito na matrícula n. 69.192 desta Serventia.

**Matrícula:** 75.669 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 255 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta, no **R.04, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Banco do Brasil S/A. Consta dos autos, fls. 473-484, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 302.013,49, para abril de 2023, sujeito a atualizações. Consta dos autos, a r. decisão de fls. 485-486, a qual dispõe: “Não obstante a alienação fiduciária, nos termos dos artigos 799, I, 804, § 3º, e 889, V, todos do Código de Processo Civil, é possível a penhora de bens dos devedores, ainda que objeto desta modalidade de garantia, desde que intimado o credor fiduciário e com o resguardo de sua preferência na satisfação do seu crédito, nos termos do artigo 908, do mesmo diploma. **Em relação à dívida objeto da cobrança, no entanto, anoto que, por se tratar de dívida ambulatoria, ela detém preferência inclusive em relação ao crédito do credor fiduciário.** Dessa forma, é possível a penhora do próprio bem imóvel (e não apenas dos direitos relativos ao contrato de financiamento), podendo ser realizados atos de expropriação, desde que intimado o credor fiduciário, o que já foi realizado nos autos. O crédito garantido pela alienação fiduciária será satisfeito após a satisfação da dívida ambulatoria. ”. Consta também, a r. decisão de fls. 494-497, a qual dispõe que: **“Os editais e a publicidade relativa ao leilão judicial deverão deixar claro se tratar de venda do próprio bem imóvel, e não unicamente dos direitos aquisitivos atrelados a contrato de**

financiamento para a aquisição de imóvel com garantia de alienação fiduciária (tendo em vista que o resultado da venda servirá também para liquidação do contrato de financiamento com garantia fiduciária)". Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante. Publicidade relativa ao leilão.

**CONTRIBUINTE nº:** 14.029.001.0047; Em pesquisa realizada em outubro de 2025, há débitos fiscais do valor total R\$ 14.584,91. **DEPOSITÁRIO:** Os executados.

**Avaliação:** R\$ 137.000,00, em dezembro de 2013.

**Débito da ação:** R\$ 19.860,68 em novembro de 2021, 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.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**b) Parcelado (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail [contato@hastavip.com.br](mailto:contato@hastavip.com.br), para serem analisadas pelo MM. Juízo.

**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 arrendimento 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 Imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Suzano/SP, 22 de outubro de 2025.

**Dr. Eduardo Calvert**

Juiz de Direito