

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

A **Dra. Janaina Machado Conceição**, MMa. 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: 0002146-88.2020.8.26.0462 – Extinção de Condomínio

Exequente: PAULO CEZAR PEREIRA, CPF: 111.630.618-24;

Executada: LUZINETE CAETANO MANOEL, CPF: 177.113.528-08;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE POÁ/SP;**
- **BELÉM URBANIZADORA LTDA**, CNPJ: 02.759.608/0001-20, na pessoa de seu representante legal, **(proprietário registral);**
- **F.B.F EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ: 01.181.724/0001-20, na pessoa de seu representante legal, **(proprietário registral);**
- **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS BONDANÇA LTDA**, CNPJ: 05.617.841/0001-66, na pessoa de seu representante legal, **(proprietário registral);**

1º Leilão

Início em 20/10/2025, às 14:45hs, e término em 23/10/2025, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 375.721,68, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025.

2º Leilão

Início em 23/10/2025, às 14:46hs, e término em 13/11/2025, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 225.433,00, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS POSSESSÓRIOS PROVENIENTES DE CONTRATO COMPRA E VENDA QUE O EXEQUENTE E A EXECUTADA POSSUEM CONFORME R. SENTENÇA DE FLS. 10/13, SOBRE UM TERRENO SITUADO NA RUA CURUÁ, DESIGNADO LOTE 05 B, NA PLANTA DE DESDOBRO, CONSTITUÍDO DE PARTE DO LOTE 05 DA QUADRA “A”, DO JARDIM BEATRIZ, NESTE MUNICÍPIO DE POÁ, medindo 5,00m de frente, por 25,50m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 127,50m², confrontando do lado direito, de quem da frente o olha, com o lote 06, do lado esquerdo com o lote 05-A, e nos fundos com propriedade Manoel Correa.

Informações do Laudo de Avaliação (357/377): Trata-se de um sobrado residencial, com área edificada de aproximadamente 170m², distribuídos em dois pisos e uma garagem, com idade aparente de aproximadamente 17 anos, construído sobre um terreno com 127,50m². O acesso ao bem se dá por sua garagem, com espaço para dois carros, onde também há um cômodo que abriga a lavanderia e uma espécie de despensa. Para adentrar na residência é tomado um corredor lateral que segue até os fundos do imóvel, onde há uma área de lazer com churrasqueira de alvenaria, onde há acesso à porta da cozinha. Assim, o seu piso principal é composto por cozinha; banheiro social; sala de estar e sacada. Neste ponto a maior parte dos cômodos contam com acabamento finalizado, mas já antigo, precisando de reparos, com destaque para a pintura, descascada e trincada em alguns pontos, além de que a sacada se encontra em um estado ainda muito rústico, com suas paredes apenas rebocadas. O piso superior é acessado por uma escada na sala, o qual é composto por 3 (três) quartos e um

banheiro social. Neste andar, a exemplo dos demais, os cômodos contam com um acabamento antigo, de baixo padrão, já bastante desgastado. Grande parte do teto contém mofo e alguns descascados, assim como as suas paredes.

Matrícula: 76.381 do Cartório de Registro de Imóveis de Poá/SP.

ÔNUS: A decisão que deferiu a alienação do bem encontra-se às fls. 421/423 dos autos.

CONTRIBUINTE nº: 4323132-95-0286-00-000-03; em pesquisa realizada em agosto de 2025, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.457,42. **DEPOSITÁRIO:** N/C

Avaliação: R\$ 355.000,00, em junho de 2024.

Débito da ação: R\$ 39.238,29, em fevereiro 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 (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:



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 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.

⚠ 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, 28 de agosto de 2025.

Dra. Janaina Machado Conceição

Juíza de Direito