2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI/SP

A **Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal**, MMa. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/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: 0006397-75.2017.8.26.0068 – Despesas condominiais

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STADIUM, CNPJ: 05.436.246/0001-24, na pessoa do seu representante legal;

Executados: SERGIO AUGUSTO COELHO QUEIROZ, CPF: 100.226.848-67;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE BARUERI/SP;**
- **UNIÃO FEDERAL,** na pessoa do seu representante legal **(senhorio direto);**
- **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO;**
- **M. H. S.,** representado por sua genitora **CRISTINA MOREIRA DA SILVA,** CPF: 319.725.058-31;
- **VERA LUCIA GONÇALVES MARTINS,** CPF: 090.201.438-24;
- **LUIS CLAUDIO PEREIRA DOS SANTOS,** CPF: 185.449.858-40;
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI/SP,** processo nº1003029-41.2017.8.26.0068;
- **17ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP,** processo nº 0216153-43.2008.8.26.0100;
- **VARA ÚNICA DO MUNICÍPIO DA COMARCA DE CAMPANHA/MG,** processo nº 0121089-39.2008.8.13.0109;
- **MASSA FALIDA DE EPCOM ELETRÔNICA IND. COM. IMP E EXP INF. LTDA. e EPCOMPLUS ELETRONICA IND. COM. IMP e EXP. INF. LTDA.,** por meio de seus Administradores Judiciais, **PAOLI BALBINO & BARROSADVOGADOS;**

1º Leilão

Início em **04/11/2026**, às **15:30hs**, e término em **11/11/2026**, às **15:30hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 364.006,39, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **11/11/2026**, às **15:31hs**, e término em **02/12/2026**, às **15:30hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 182.003,20, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

DOMÍNIO ÚTIL QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO Nº 1.003-F, LOCALIZADO NO 10º PAVIMENTO, TORRE RESIDENCIAL 1, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CONDOMÍNIO STADIUM", SITUADO NA ALAMEDA RIO NEGRO, Nº 1.030, NO EMPREENDIMENTO ALPHAVILLE CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, NO DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE BARUERI, NESTE ESTADO, que assim se descreve: possui 31,100m² de área exclusiva, 47,061m² de área comum coberta, 4,197m² de área comum descoberta, perfazendo a área total construída de 82,358m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1325% no terreno e nas coisas comuns do condomínio, cabendo o direito de uso de 01 abrigo para veículo em um dos subsolos. Consta na AV. 5 que o imóvel localiza-se no "Bairro Alphaville", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, neste Estado.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 355/363): É composto de sala de estar integrada ao dormitório, com cozinha e banheiro. O imóvel encontra-se ocupado.

Matrículas nº: 134.752 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 263/264 dos autos, bem como na **AV.07** da matrícula. Consta, na **AV. 3 AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO** nº583.00.2008.216153-6, da 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta, na **AV. 4. INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº0109080121089, da Vara Única do Município de Campanha/MG. Consta, na **AV. 6, PENHORA** derivada dos autos nº 1003029-41.2017.8.26.0068, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP. Consta da matrícula do bem, que o imóvel é **FOREIRO** a União Federal. Consta, às fls. 648-658, informação de que foi estendido ao executado os efeitos da falência, por decisão proferida nos autos n. 0121089-39.2008.8.13.0109, da Vara Única do Município de Campanha/MG. Conforme r. decisão de fls. 717-720: '' Desse modo, tendo em vista que houve extensão dos efeitos da falência ao executado, igual interpretação deve se dá o caso dos autos, portanto, o crédito deste feito tem

natureza propter rem e é extraconcursal, nos termos do art. 84, inciso III, da Lei nº 11.101/2005. Por outro lado, é certo que a competência para exercer o controle sobre atos executórios determinados contra patrimônio da falida e estendido ao sócio, ora executado, é do Juízo da falência, todavia, com o requerimento da remessa de valores decorrente do leilão do imóvel aquele juízo, pode-se concluir que a medida constritiva/expropriatória sobre o imóvel não prejudica o cumprimento do plano de pagamento na falência. [...] Desse modo, este Juízo entende não ser o caso da remessa de eventual crédito advindo do vendado imóvel à disposição do juízo da falência, porquanto trata-se de crédito condominial que é propter rem e extraconcursal, bem como o valor do imóvel não será suficiente para satisfação da execução, prosseguindo-se o presente feito." Consta, às fls. 715, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 1003029-41.2017.8.26.0068, da 3ª Vara Cível de Barueri/SP. Conforme r. decisão de fls. 909/913 dos autos, "[...] o arrematante/adquirente fica responsável por eventual débito remanescente [...] sem prejuízo, poderá o terceiro interessado efetuar o pagamento do débito remanescente e se sub-rogar no lugar do credor prosseguindo-se o feito em relação ao devedor originário".

CONTRIBUINTE: 24453.64.37.0104.02.101-1; RIP: 6213.0105537-94 (AV.01); em pesquisa realizada em 11/09/2026, **constam débitos** fiscais relativo a IPTU no valor total de R$ 337,14 e débitos relativos ao **AFORAMENTO** no valor total de R$ 621,68.

DEPOSITÁRIO: O atual possuidor do bem.

Avaliação: R$ 333.143,20, em outubro de 2024 (decisão fls. 1028).

Débito da ação: R$ 779.222,33, em junho de 2026, 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, §2°, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP n° 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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade

parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

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 do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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.

Barueri/SP, 11 de setembro de 2026.

Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal

Juíza de Direito