

25ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

A **Dra. Marcela Machado Martiniano**, MMª. Juíza de Direito da 25ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/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: 0028931-38.2022.8.26.0100 – Cumprimento de sentença.

Exequente: MÁRIO LOPES CORREIA, CPF: 063.771.148-34;

Executado: ISABELLA SANTOS DE SOUZA ROCHA, CPF: 270.632.608-55;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP;**
- **CONDOMÍNIO E/OU ASSOCIAÇÃO;**

1º Leilão

Início em **02/04/2026**, às **16:30hs**, e término em **06/04/2026**, às **16:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 980.208,30, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **06/04/2026**, às **16:31hs**, e término em **27/04/2026**, às **16:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 490.104,15, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

LOTE Nº 15 DA QUADRA C, DO LOTEAMENTO "COLINA DO SOL", NO BAIRRO DE GUAXINDUVA, PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE BOM JESUS DOS PERDÕES, DESTA COMARCA DE ATIBAIA-SP, com a área de 822,00M²., medindo linearmente, 24,00 m. de frente para a Rua 3; do lado direito, da frente aos fundos, confronta com o lote 16, medindo 34,50 m.; do lado esquerdo confronta com o lote 14, medindo 34,00 m., e nos fundos, confronta com os lotes 3 e 4, medindo 24.00M²."

Consta do laudo de avaliação (fls. 193/239): O endereço Rua Vênus, 99 - Jardim Colina do Sol, Bom Jesus dos Perdões - SP está localizado em uma cidade do interior de São Paulo, a cerca de 70 km da capital paulista e próxima de cidades como Atibaia e Nazaré Paulista. Bom Jesus dos Perdões é conhecido por seu ambiente tranquilo, cercado pela natureza e montanhas, o que proporciona um clima ameno e agradável. De acordo com cadastro na Prefeitura de Bom Jesus dos Perdões, há uma construção de 183,64M². Com uma localização privilegiada no loteamento, o imóvel oferece uma vista para áreas verdes e muita privacidade. A Rua 3, onde está localizado, possui fácil acesso e é próxima à portaria, proporcionando comodidade e segurança aos moradores.

Matrícula: 32.543 do 1º Cartório do Registro de Imóveis de Atibaia/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 83/86 dos autos, bem como na **AV.15** da matrícula. Consta, na **AV.01 e AV.09, RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS** para o Loteamento Colina do Sol, melhor descrita na matrícula. Consta dos autos, fls. 193/239, a informação sobre

a existência de edificações não averbadas na matrícula. **Débitos condominiais e/ou associativos:** a apurar. Consta, **IMPUGNAÇÃO**, fls. 318/326, pendente de apreciação. **Eventual regularização do bem perante o órgão competente é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE nº: 006.0C.15.01651.308 (AV.13); Em pesquisa realizada em 06/02/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.720,39. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 928.000,00, em novembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 140.169,64, em agosto de 2024, a ser atualizado quando do efetivo pagamento.

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.

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.



São Paulo/SP, 06 de fevereiro de 2026.

Dra. Marcela Machado Martiniano,

Juíza de Direito