

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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1005457-26.2020.8.26.0606 1 - Despesas Condominiais

Exequente: CONDOBEM FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - NÃO PADRONIZADOS, CNPJ: 40.211.664/0001-14, na pessoa de seu representante legal.

Executados:

- **MARCOS DA SILVA TEIXEIRA**, CPF: 821.552.325-00;
- **MONICA DOS SANTOS GIMENES TEIXEIRA**, CPF: 414.098.888-60.

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SUZANO/SP;**
- **BANCO DO BRASIL S.A**, CNPJ: 00.000.000/0718-89, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**).

1º Leilão

Início em 04/11/2025, às 14:00hs, e término em 07/11/2025, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 206.988,88, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 07/11/2025, às 14:01hs, e término em 27/11/2025, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 124.193,32, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UMA UNIDADE AUTÔNOMA CONSTITUÍDA PELO APARTAMENTO N° 103, PAVIMENTO TÉRREO, DO BLOCO 07, adaptado para PNE, do condomínio PARQUE SUISSE, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, com acesso pela Estrada Santa Mônica, nº 600, contendo a área privativa n 46,60m2, área de uso comum divisão não proporcional (vaga de garagem) dede 15,50m2, área de uso comum de 28,8779m2, totalizando uma área real total de 90,9779m2, correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,003666899. Dito apartamento possui uma vaga de garagem n' 270.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 343): Avaliado por oficial de justiça em 180.000,00.

Matrícula: 70.123 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 343 dos autos. Consta no **R.5 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, em favor do Banco do Brasil/SP. Conforme informação prestado pelo Banco do Brasil o valor do débito fiduciário corresponde a R\$ 130.931,18. **Trata-se de alienação do próprio bem imóvel** conforme estipulado em r. decisão de fls. 635/637 “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).”

CONTRIBUINTE nº: 21.132.001.0243 (em área maior); em pesquisa realizada em setembro de 2025, **há débitos fiscais** no valor de R\$ 7.028,66. **DEPOSITÁRIA:** Monica dos Santos Gimenes Teixeira

Avaliação: R\$ 180.000,00, em abril de 2022.

Débito da ação: R\$ 23.871,21, em maio de 2025 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:



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.

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 **depósito judicial**.

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.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Suzano/SP, 26 de setembro de 2025.

Dr. Eduardo Calvert

Juiz de Direito