

**2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAÇAPAVA/SP**

A Dra. **SIMONE CRISTINA DE OLIVEIRA**, MMa. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caçapava/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: 0001483-87.2022.8.26.0101** – Extinção de Condomínio.

**Exequente: ADRIANA MARQUES GUEDES**, CPF: 071.316.478-61;

**Executado:**

- **ROGÉRIO BRAULIO TEODORO**, CPF: 008.307.967-03;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAÇAPAVA/SP;**
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAÇAPAVA/SP**, processo nº 0003000-35.2019.8.26.0101;
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAÇAPAVA/SP**, processo nº 0002441-73.2022.8.26.0101;

**1º Leilão**

Início em 08/09/2025, às 14:00hs, e término em 11/09/2025, às 14:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 250.323,27, atualizados pela Tabela Prática TJ/SP, para julho de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 11/09/2025, às 14:01hs, e término em 02/10/2025, às 14:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 180.000,00, correspondente a **71,91%** do valor da avaliação atualizado, conforme determinado pela r. sentença (fls. 10-12).

**Descrição do Bem:**

**UMA CASA DE MORADA COM SEU RESPECTIVO TERRENO E QUINTAL SOB Nº 335 SITUADO À RUA GERALDO ARAÚJO MOTTA, DO LOTEAMENTO DENOMINADO PARQUE RESIDENCIAL NOVA CAÇAPAVA, NESTA CIDADE E COMARCA DE CAÇAPAVA, CONSTITUÍDO DE PARTE DO LOTE 16, QUADRA N,** medindo 10,89m (dez metros e oitenta e nove centímetros) de frente para a rua Geraldo Araújo Motta, com 24,4853m do lado esquerdo, confrontando com remanescente do referido lote; do lado direito com 16,00m (dezesseis metros) confrontando com a rua Tenente Américo Mélega; e nos fundos com 6,00m (seis metros), confrontando com o lote 17 da quadra N, da rua Tenente Américo Mélega; totalizando uma área de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), parte esta à direita.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 48):** Uma casa de morada de laje com seu respectivo terreno e quintal, situada na rua Geraldo de Araújo Motta, nº 335, no loteamento denominado Parque Residencial Nova Caçapava, naquela cidade e Comarca de Caçapava, contendo 01 sala, 01 copa, 01 banheiro, 02 quartos (sendo 01 deles uma suíte), cozinha e garagem.

**Matrícula nº:** 19.935 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caçapava/SP.

**ÔNUS:** A Sentença de extinção de condomínio encontra-se às fls. 51-53 dos autos principais nº 1001530-15.2020.8.26.0101. Consta na **AV. 04 PENHORA**, derivada dos autos do processo nº 0003000-35.2019.8.26.0101, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caçapava/SP (fl. 50). Consta na fl. 125 **PENHORA NO ROSTO DO AUTOS**, derivada dos autos do processo nº 0002441-73.2022.8.36.0101, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caçapava/SP.

**CONTRIBUINTE nº 07095060000;** Em consulta realizada em 30 de julho de 2025, foram identificados **débitos fiscais** no valor total de R\$ 5.565,45.

DEPOSITÁRIO: N/C.

Avaliação: R\$ 220.000,00, em outubro de 2022.

Débito da ação: N/C.

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.

**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](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.



Caçapava/SP, 01 de agosto de 2025.

**Dra. Simone Cristina de Oliveira**

Juiz de Direito