

6^a VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP

O Dra. **Daniela Anholeto Valba Pinheiro Lima, MM.** Juíza de Direito da 6^a Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/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: 1008701-62.2015.8.26.0565/01 – Cumprimento de Sentença;

EXEQUENTE:

- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRIMEIRO DE MAIO**, CNPJ: 50.931.807/0001-16, por seu representante legal

EXECUTADOS:

- **EDVALDO OLIVEIRA SILVA**, CPF: 116.017.028-05;
- **ANDREIA DE SOUZA FAUSTINO LEÃO**, CPF: 172.470.298-03.

Interessados:

- **PREFEITURA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; (credor fiduciário)**
- **1^a VARA DO TRABALHO DE MARACANAÚ/CE**, processo nº 000109228.2022.5.07.0032;
- **6^a VARA DO TRABALHO DE SÃO LUÍS/MA**, processo nº 00510096.2008.5.10.0016;
- **VARA ÚNICA DE CASTANHAL/PA**, processo nº 768820174013904;

1º Leilão

Início em 13/01/2026, às 14:45hs, e término em 16/01/2026, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 667.751,23, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

2º Leilão

Início em 16/01/2026, às 14:46hs, e término em 06/02/2026, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 467.425,87, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 21 (VINTE E UM), SITUADO NO 2º ANDAR DO “EDIFÍCIO 1º DE MAIO”, À RUA MANOEL COELHO, Nº 776, NO PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL, contendo a área útil de 130,70m² a área comum de 38,84m², encerrando a área global de 169,54m², correspondendo-lhe à fração ideal de 5.687% no solo e demais coisas de uso comum, confrontando pela frente com a rua Manoel Coelho; pelo lado direito com a área livre do terreno do edifício; e, pelos fundos, com a escadaria, hall de circulação, e apartamento nº 22, contendo sala, cozinha, lavabo, hall, três dormitórios, dois banheiros, quarto de despejo, WC e terraço de serviço; referido imóvel está cadastrado na prefeitura municipal desta cidade, conforme inscrição nº 03-022-075.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 245 a 300): A sala apresenta piso em carpete, paredes e teto revestidos em massa fina pintada, porta em madeira e janela em metal e vidro. A área de serviço apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, porta em madeira e janela em metal e vidro. A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente azulejadas e revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada, porta em madeira e janelas em metal e vidro. Os dormitórios apresentam piso em carpete, paredes e teto revestidos em massa fina pintada, porta em madeira e janela em metal e vidro. O banheiro apresenta piso cerâmico comum, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, porta sanfonada em PVC e janela em metal e vidro.

Área externa: O salão de festas apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, porta em madeira, metal e vidro. O estacionamento apresenta piso industrial, paredes e teto revestidos com massa fina pintada e portão em metal. O hall de entrada do edifício apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, porta em madeira e janela em madeira e vidro.

Matrícula: 9.914 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul/SP

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens consta nas fls. 168-170 bem como na **AV. 17** da matrícula. Consta na **R.13 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF para garantia de financiamento de R\$ 119.990,00. Consta na **AV.15 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0001092.28.2022.5.07-0032 da 1ª Vara do Trabalho de Maracanaú-CE; Consta na **AV.16 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0051000.96.2008.5.16-0016 da 6ª Vara do Trabalho de São Luís-MA; Consta na **AV.18 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 76882017401304 da Vara Única de Castanhal/PA. Consta nas fls. 384-385, saldo devedor de alienação fiduciária. Consta às fls. 438-442 planilha de cálculos da credora fiduciária Caixa Econômica Federal para outubro 2025.

Inscrição Cadastral nº: 02-022-075; Código Nacional de Matrícula 112664.2.0009914-92. **Não foi possível verificar a presença de débitos fiscais;**

Depositário: Edvaldo Oliveira Silva.

Avaliação do Imóvel: R\$ 623.603,46, em abril de 2024. (fls 297)

Débito da ação: R\$ 205.644,39, em outubro de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.

É dever do arrematante quitar à vista o crédito da CEF, caso o valor apurado na arrematação dos direitos do devedor fiduciante não seja suficiente à quitação do crédito fiduciário, não sendo

o arrematante substituto do contrato de financiamento imobiliário, haja vista seu caráter personalíssimo. (fls. 438-442)

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 Boyadjin**, 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 **depósito judicial**.

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 Caetano do Sul/SP, 5 de novembro de 2025.

Dra. Daniela Anholeto Valba Pinheiro Lima

Juíza de Direito