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, **FAZ SABER,** a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do portal www.leilaovip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 0005251-24.2023.8.26.0606 – Cumprimento de Sentença.

Exequente:

- **CÍCERO RUBES DA SILVA,** CPF: 169.240.128-92;

Executados:

- **ISABEL CRISTINA PRADO,** CPF: 095.183.798-23**;**

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SUZANO/SP**
- **EZIQUIEL MOURA DA SILVA,** CPF: 018.012.419-61;
- **GUSTAVO BORGES,** OAB/PR n. º 96.543;
- **2ª VARA CÍVEL DE SUZANO/SP,** processo nº 1006594-72.2022.8.26.0606;
- **VARA CÍVEL DE CANTAGALO/PR,** processo nº 0000312-81.2014.8.16.0060;

1º LEILÃO: Início em **11/12/2026**, às **14:30hs**, e término em **16/12/2026**, às **14:30hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 516.395,67, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **16/12/2026**, às **14:31hs**, e término em **18/01/2027**, às **14:30hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 309.837,41, correspondente a **60%** do valor de avaliação atualizada.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

UM PRÉDIO SOB Nº 407 E SEU RESPECTIVO TERRENO CONSTITUÍDO PELO LOTE 03, DA QUADEA 32, SITUADO NA ESTRADA KEIDA HARADA, DO LOTEAMENTO DENOMINADO VILA IPELÂNDIA, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE SUZANO-SP, assim descrito e caracterizado: Inicia-se no marco (A) cravado na divisa com a mesma estrada Keida Harada, daí segue fazendo divisa com a mesma estrada, na distância de 20,15m com o rumo 78º00"NW, até encontrar o marco (B) daí segue fazendo divisa com a escola Japonesa, na distância de 51,25m com o rumo 29º00"NE até encontrar o marco (C) daí deflete a esquerda fazendo divisa com Nanci Seleste Laurindo na distância de 20,85m com rumo de 63º00"NW até encontrar o marco (D) daí deflete a esquerda e segue fazendo divisa em parte com Nanci Seleste Laurindo e em outra parte com masaharu Ostubo na distância de 56,40m. O rumo de 27º45"SE até encontrar o marco (A) ponto de partida. De quem olha para o imóvel de frente ao lado esquerdo do ponto A até a esquina da Rua Particular mede 25,00m. Do lado direito, ponto B até a esquina da Estrada Duchen, mede 39,00m, encerrando a área de 1.053,16m².

Informações do Laudo de Avaliação (evento 52): Imóvel localizado na Estrada Keida Harada, 407 - Ipelândia, Suzano - SP, 08620-050, o lote comporta três salas comerciais na testada, uma casa principal ao centro e nos fundos, duas casas térreas de locação, uma em cada lateral, compondo um conjunto misto de uso residencial e comercial.

Matrícula: 65.550 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP.

ÔNUS: A **DECISÃO** da extinção de condomínio encontra-se no processo 1005447-45.2021.8.26.0606. Consta na **AV. 03, PENHORA,** derivada dos autos nº 1006594-72.2022.8.26.0606 da 2ª Vara Cível de Suzano/SP. Consta em Evento 38, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS,** derivada dos autos nº 0000312-81.2014.8.16.0060 da Vara Cível de Cantagalo/PR. Consta em evento 14, DOC17 e decisão evento 81, **RESERVA DE HONORÁRIOS** em favor de Eziquiel Moura da Silva.

CONTRIBUINTE: 71.032.003; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: O possuidor do bem**.**

Avaliação: R$ 491.000,00, em julho de 2025.

Débito da ação: N/C.

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: 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. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. 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. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel 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.

III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: ***a) À VISTA:*** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que 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.

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. e, **c*) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):*** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: 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. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V – FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

VI – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaovip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos. Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Suzano/SP, 28 de outubro de 2026.

Dr. Eduardo Calvert

Juiz de Direito