4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SUZANO/SP

O **Dr. Gustavo Henrichs Favero**, 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: 1004210-44.2019.8.26.0606 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente:

- **ARTCON FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÁRIOS MULTISETORIAL,** CNPJ: 21.053.898/0001-36, por seu representante legal.

Executado:

- **ZENICE BERNARDES FARIAS NASCIMENTO**, CPF: 131.766.788-35;
- **JOÃO LOPES NASCIMENTO**, CPF: 619.161.026-20.

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SUZANO/SP;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (credor fiduciário);**

1º Leilão

Início em **16/11/2026**, às **11:00hs**, e término em **19/11/2026**, às **11:00hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 303.997,35 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **19/11/2026**, às **11:01hs**, e término em **10/12/2026**, às **11:00hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 182.398,41, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

A UNIDADE AUTÔNOMA CORRESPONDENTE A UMA FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO, PELO APARTAMENTO Nº 403, 4º PAVIMENTO, DO BLOCO 03, DO EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO PARQUE SATURNO, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE SUZANO/SP, COM ACESSO PELA RUA MADAME POMMERY, contendo a área privativa coberta de 43,6100m², área de uso comum de divisão proporcional de 32,3875m², área de uso comum de divisão não proporcional de 10,3500m², área real total de 86,3475m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005306175, cabendo-lhe a vaga de garagem nº 47.

Matrícula nº: 80.654 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 752 dos autos, bem como na **AV. 07** da matrícula. Consta no **R. 04 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, em garantia ao pagamento da dívida no valor de R$ 109.141,86. Consta, nas fls. 770-792, Demonstrativos de Débito, referentes a alienação fiduciária existente sobre o imóvel constrito, apresentado pelo CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (credor fiduciário) no valor total de 98.352,22, em julho de 2024.

CONTRIBUINTE nº: 14.031.023 (AV. 06) Cadastro nº 14.031.023.0047; Em manifestação de fls. 873-874 da Prefeitura de Suzano/SP, constam débitos imobiliários no valor de R$ 7.936,19 para agosto de 2025.

DEPOSITÁRIO: João Lopes Nascimento e Zenice Bernardes Farias Nascimento.

Avaliação: R$ 165.000,00, em março de 2015, fls. 745-747.

Débito da ação: R$ 36.291,43 em agosto 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.

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.

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 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.

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 elas 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, 27 de agosto de 2026.

Dr. Gustavo Henrichs Favero

Juiz de Direito

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, na forma da lei, **FAZ SABER,** aos que virem ou conhecimento tiverem e interessar possa, **a presente ERRATA,** para fazer constar que a venda será do próprio imóvel, e não unicamente dos direitos aquisitivos.

PUBLICADO	**CORRETO**
ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 752 dos autos, bem como na **AV. 07** da matrícula. Consta no **R. 04 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, em garantia ao pagamento da dívida no valor de R$ 109.141,86. Consta, nas fls. 770-792, Demonstrativos de Débito, referentes a alienação fiduciária existente sobre o imóvel constrito, apresentado pelo CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (credor fiduciário) no valor total de 98.352,22, em julho de 2024.	**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 752 dos autos, bem como na **AV. 07** da matrícula. Consta no **R. 04 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, em garantia ao pagamento da dívida no valor de R$ 109.141,86. Consta, nas fls. 770-792, Demonstrativos de Débito, referentes a alienação fiduciária existente sobre o imóvel constrito, apresentado pelo CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (credor fiduciário) no valor total de 98.352,22, em julho de 2024. Trata-se 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).

A presente Errata será publicada, permanecendo inalterados os outros itens do edital ficando desde já intimadas as partes exequentes e executadas, bem como todo o rol de interessados.

Suzano/SP, 20 de outubro de 2026.

Dr. Eduardo Calvert
Juiz de Direito