

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DA COMARCA DE DIADEMA/SP

O Dr. **Sergio Augusto Duarte Moreira**, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara de Família e Sucessões do Foro da Comarca de Diadema/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: 0003071-51.2019.8.26.0161 – Cumprimento de Sentença

Exequente:

- **M. E. D. V. S.**, RG nº 55.647.845-9 representada pela sua genitora **S. D. V. M.**, CPF: 328.028.738-30;

Executado:

- **M. DA C. V. F.**, CPF: 105.607.358-63;
- **J. P. S.**, CPF: 051.184.638-07;

Interessados:

- **MARIA DE FÁTIMA QUEIROZ**, CPF: 300.272.921-34; (coproprietária)
- **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**
- **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE EMBU DAS ARTES/SP;**

1º Leilão

Início em **03/08/2026**, às **14:30hs**, e término em **06/08/2026**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.147.921,45, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **06/08/2026**, às **14:31hs**, e término em **27/08/2026**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.718.337,16, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte do executado, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

UM TERRENO SITUADO NA AVENIDA ECOLOGISTA JOÃO DE OLIVEIRA RAMOS DE SÁ, NO PARQUE DOS CAETÉS, EM ZONA URBANA, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE EMBU DAS ARTES, QUE ASSIM SE DESCREVE: inicia na estaca 01, situada na lateral da Avenida Ecologista João de Oliveira Ramos de Sá, distante 218,40m do Caminho da Olaria, à direita de quem deste caminho segue para o terreno pela Avenida Ecologista João de Oliveira Ramos de Sá; daí segue em duas retas por uma cerca, deixando a avenida nos seguintes azimutes e distâncias: estaca 01-02 Az07°57'11" e 31,68m; estaca 02-03 Az04°38'00" e 46,62m; da estaca 03, deflete à esquerda e sobe acompanhando a margem direita de um córrego no azimuth 292°09'45" e 110,18m até a estaca 04, deflete à direita e segue em duas retas por cerca nos seguintes azimutes e distâncias: estaca 04-05 Az25°57'21" e 66,07m; estaca 05-06 Az24°26'38" e 37,04m, confrontando da estaca 01 a estaca 04 com a propriedade de Paulo Sergio Tamantini, Rafael Luis Guimarães, Rubens Brandão de Souza, Humberto Akio Hachiya Pinto, Mas Christian Frauendorf e Oswaldo Mantey Domingues (matrícula 80.063 de Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra) da estaca 07 deflete a esquerda segue em diversas retas nos seguintes azimutes e distâncias: estaca 07-08 Az205°36'57" 59,03m; estaca 08-09 Az239°53'47" e 47,10m; estaca 09-10 Az 173°12'22" e 27,15, confrontando da estaca 07 a estaca 10 com propriedade de Euphasia Milanez (matrícula nº 83.991 do Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra); da estaca 10 deflete à esquerda e segue em diversas retas acompanhando a lateral da Avenida Ecologista João de Oliveira Ramos de Sá nos seguintes azimutes e distâncias: estaca 10-11 Az140°01'47" e 5,81; estaca 11-12 Az137°48'12" e 18,67m; estaca 12-13 Az135°17'20" e 16,43m; estaca 13-14 Az133°45'14" e 15,34m; estaca 14-15 Az129°08'12" e 31,93m; estaca 15-16 Az125°36'50" e 30,67m; estaca 16-17 Az124°36'32" e 44,43m; estaca 17-18 Az126°07'53" e 19,91m; estaca 18-01 Az127°31'47" e 10,35m, sendo a estaca 01 início da presente descrição, encerrando a área de 13.394,53m².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 410–413): Localizado na Av. Ecologista João de Oliveira Ramos de Sá, nº 800, os terrenos comparados apresentam valores por metro quadrado que variam entre R\$ 118,18/m² e R\$ 599,54/m², dependendo de fatores como área total, localização e características específicas. Para o imóvel avaliado, com uma área expressivamente maior (13.394,53 m²) e localizado na mesma avenida dos terrenos comparativos, optou-se por aplicar um valor ponderado de R\$ 150,00/m², o que representa uma média adequada para terrenos de maior extensão na região, respeitando as proporções de valor identificadas.

Matrícula: 11.369 do Cartório de Registro de Imóveis de Embu das Artes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 407 bem. Consta como coproprietária registral Maria de Fátima Queiroz, CPF: 300.272.921–34.

CONTRIBUINTE: 80.01.16.0089.01.000; Em pesquisa realizada em 31 de maio de 2026, **não constam** débitos fiscais de acordo com certidão negativa de tributos anexa.

Avaliação: R\$ 2.009.179,50, em janeiro de 2025 (fls. 410–413).

Débito da ação: R\$ 59.324,79, em julho de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

1

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.

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 exhibir 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 2% sobre o valor da avaliação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: 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.

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 arrendimento 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

6

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.



Diadema/SP, 31 de maio de 2026.

Dr. Sergio Augusto Duarte Moreira

Juiz de Direito