

VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE COLINA/SP

O Dr. **Fauler Felix De Avila**, MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Colina/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: **0000142-34.2021.8.26.0142** – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE:

- **ESPÓLIO DE HEIDE DIANE VIEIRA**, CPF: 309.041.578-06;
- **R.H.V.C**, CPF: 399.775.458-63, representada por **MARIA DE LOURDES COELHO VIEIRA**, CPF: 180.493.518-23

EXECUTADO:

- **JORGE VIEIRA**, CPF: 679.440.278-53;
- **MARCIA MAZUCATTO VIEIRA**, CPF: 037.963.578-06;
- **AIDÉE VIEIRA FERNANDES GONÇALVES**, CPF: 086.575.178-17;
- **RENATO FERNANDES GONÇALVES**, CPF: 086.827.498-40;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE COLINA/SP**;
- **MINISTÉRIO PÚBLICO DE SÃO PAULO**;

Leilão Único

Início em 05/08/2025, às 14:30hs, e término em 11/09/2025, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 127.756,56 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2025 correspondente a 50% do valor atualizado.

Descrição do Bem

TERRENO URBANO, SEM EDIFICAÇÃO, CONSTITUÍDO PELO LOTE 174 DA QUADRA H, DO JARDIM PRIMAVERA, SITUADO NA CIDADE DE COLINA/SP, na Rua 7, lado par, entre as ruas 1 e 2, medindo 11,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 25,00 metros de cada lado e da frente aos fundos, confrontando de quem de dentro do terreno olha para a rua do lado direito com o lote 173, do lado esquerdo com o lote 175 e pelos fundos com o lote 145, encerrando a área de 275,00 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 82-108): O imóvel em questão localiza-se no bairro denominado Jardim Primavera, com frente para a Rua 7, nº 462, na cidade de Colina/SP. Foi realizada edificação no terreno. Edificação executada em alvenaria convencional, sem preocupação com projeto arquitetônico, possuindo no fundo área de serviço, sala, cozinha, 02 dormitórios, banheiro e um cômodo para despejo. Na frente um cômodo tipo comercial com banheiro. Cobertura com telha cerâmica e de fibrocimento, laje e forro em PVC, piso cerâmico e cimentado, instalações hidráulicas e elétricas populares, esquadrias de ferro e madeira e pintura popular.

Matrícula n.º: 4.206 do Cartório de Registro de Imóveis de Colina/SP.

ÔNUS: A R. Sentença de Extinção de condomínio está às fls. 195/198 dos autos principais (1000551-95.2018.8.26.0142). Consta à fl. 57/62 dos autos principais que a parte atribuída aos coproprietários Jorge e Márcia foi alienado por compromisso particular a Renato e Aidé, sendo que, conforme sentença, a promessa materializa direito pessoal, com validade entre as partes nele constantes, sem qualquer vinculação a terceiros. Noutro giro, a escritura pública registrada em cartório competente, como cessão, possui oponibilidade erga omnes. Destarte, todos os proprietários que constam na matrícula do imóvel devem integrar o polo passivo.

CONTRIBUINTE: 462411603500-0; Em pesquisa realizada em junho de 2025, **constam débitos** a vencer no valor de R\$ 1.018,86.

DEPOSITÁRIO: N/C.

Avaliação: R\$ 229.681,21, em fevereiro de 2023.

Débito da ação: R\$ 119.394,33 em maio 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.

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 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.

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.

 Colina/SP, 24 de junho de 2025.

Dr. Fauler Felix De Avila

Juiz de Direito