

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP

A **Dra. Adriana Bertoni Holmo Figueira**, MMa. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/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: 0002599-69.2018.8.26.0554 – Extinção de Condomínio.

Requerente: MARTA MAGNA DOS SANTOS, CPF: 107.738.458-01;

Requerido: JOSE CARLOS FINA, CPF: 008.855.388-46;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ/SP;**
- **ESPÓLIO DE JOÃO BONFIM**, CPF: N/C;
- **JULIANA BONFIM MARQUES**, CPF: 157.486.038-02;
- **JOÃO LUIZ BONFIM**, CPF: 120.042.485-31;
- **CRISTIANE BONFIM**, CPF: 269.430.528-88, na pessoa de sua tutora **ANGELINA GUEDES**, CPF: 092.241.238-30;
- **1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SANTO ANDRÉ**, processo nº 1510703-68.2021.8.26.0554;

1º Leilão

Início em **02/10/2026**, às **15:00hs**, e término em **06/10/2026**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.937.065,99, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026, a ser atualizado na data da arrematação.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **06/10/2026**, às **15:01hs**, e término em **27/10/2026**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.162.239,59, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada, a ser atualizado na data da arrematação.

Descrição do Bem

DIREITOS POSSESSÓRIOS DERIVADOS DE COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA (fls. 185-188) QUE OS REQUERIDOS POSSUEM SOBRE UM TERRENO CONSTITUÍDO DE PARTE DO LOTE Nº 52 DA QUADRA "F", DO LOTEAMENTO DENOMINADO BAIRRO CASA BRANCA, NESTA CIDADE E COMARCA, com a área de 273,50m²., medindo 10,00m. de frente para a Rua Panamá, por 19,20m. da frente aos fundos - do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde divide com o lote nº 53, 35,50m. do lado esquerdo, onde confina com o lote nº51, tendo nos fundos, em linha oblíqua, 21,50m., onde divide com outra parte do lote nº52. -Classificado na PMSA sob o nº05.128.012.

Informações do Laudo de Avaliação (830/906): Avaliação do Imóvel situado à Rua Panamá, nº 126, Bairro Casa Branca, Santo André. Matriculado sob nº 57.838 do 1º C.R.I de Piracicaba.

Cumprе salientar que o imóvel avaliando possui frente múltipla, com acesso pela Rua Panamá, nº 126 e Avenida Firestone, nº 1250, Bairro Casa Branca. Sobre o terreno do imóvel avaliando foram construídas as seguintes edificações: cobertura com 144,00 metros quadrados, padrão construtivo médio, estado de conservação necessitando de reparos simples e idade aparente de 08 (oito) anos; galpão com 126,00 metros quadrados, padrão construtivo médio, estado de conservação necessitando de reparos simples e idade aparente de 30 (trinta) anos; casa no pavimento superior, com 126,00 metros quadrados, padrão construtivo simples, estado de conservação necessitando de reparos simples e idade aparente de 30 (trinta) anos. A área construída do imóvel avaliando é 396,00 metros quadrados. O

galpão possui 126,00 metros quadrados, sendo composto de depósito, escritório, salão, sala, banheiros.

Matrícula: 57.838 do 01º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

ÔNUS: A r. sentença de procedência do pedido de extinção de condomínio e venda do bem encontra-se às fls. 308-315 e 486-495 dos autos 0018281-74.2012.8.26.0554, da 5ª Vara Cível do foro da comarca de Santo André. Consta dos autos, fls. 185-191, instrumento particular de venda e compra celebrado entre os herdeiros do proprietário e os requerentes, tendo por objeto a transmissão dos direitos sobre o bem. Eventual regularização será de responsabilidade do arrematante. Consta dos autos, fls. 994/998, **EXECUÇÃO FISCAL** referente a débitos de IPTU, autos nº 1510703- 68.2021.8.26.0554 da 1ª Vara da Fazenda Pública de Santo André.

CONTRIBUINTE nº: 05.128.015; Consta dos autos, fls. 1.237-1.239, a existência de **débitos fiscais** no valor total de R\$ 207.526,74, atualizados até outubro de 2025. **DEPOSITÁRIO:** N/C

Avaliação: 1.316.000,00, em outubro de 2019.

Débito da ação: N/C.

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 juiz.

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.



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.

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.



Santo André/SP, 14 de agosto de 2026.

Dra. Adriana Bertoni Holmo Figueira

Juíza de Direito