

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAÇAPAVA/SP

A **Dra. Simone Cristina de Oliveira**, MMa. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caçapava/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: 0001865-80.2022.8.26.0101 – Cumprimento de sentença

Exequente: SALGUEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 60.509.189/0001-74, na pessoa de seu representante legal;

Executado: JOSÉ BERTI DE ALMEIDA, CPF: 117.739.928-80;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAÇAPAVA/SP;**

1º Leilão

Início em 03/08/2026, às 16:00hs, e término em 06/08/2026, às 16:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 212.076,60, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 06/08/2026, às 16:01hs, e término em 27/08/2026, às 16:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 127.245,96, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS, DERIVADOS DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE FLS. 13/30, DOS AUTOS PRINCIPAIS (Nº 1001038-86.2021.8.26.0101) QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE UM LOTE DE TERRENO SOB N. 31 DA QUADRA “16” DO LOTEAMENTO DENOMINADO “PARQUE DO MUSEU”, NO BAIRRO DA GRAMA, NESTA CIDADE E COMARCA DE CAÇAPAVA, assim descrito: mede 1,25m em linha reta, 5,50m com curva de raio de 9m e 0,65 com curva de raio de 10m, de frente para a Rua 10. Segue 22,98 em linha reta à esquerda para quem da Rua 10 olha o imóvel, confrontando o lote 30. Segue 7,00m em linha reta nos fundos para quem da Rua 10 olha o imóvel, confrontando o lote 23. Segue 25,00m em linha reta à direita para quem da Rua 10 olha o imóvel, confrontando o lote 32, encerrando com área total de 171,24 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (407/431): Trata-se de um imóvel comercial constituído por salão principal, cozinha, quatro banheiros, um depósito e uma vaga de garagem descoberta, implantado sobre terreno de meio de quadra com área de 171,24 m², conforme descrito na matrícula. O bem avaliando apresenta características construtivas convencionais, com acabamentos de qualidade popular, possuindo paredes internas e fachada principal pintadas a látex, enquanto os banheiros são revestidos até o teto. Destaca-se a ausência de laje ou forro nas dependências internas. Ademais, verifica que o imóvel se encontra inacabado, caracterizando-se pela ausência de algumas esquadrias, parte das paredes externas e muros sem acabamento, além da ausência de acabamento nos pisos e paredes da cozinha – aspectos depreciativos os quais serão devidamente ponderados no laudo.

Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura

Matrícula: 36.493 do Cartório de Registro de Imóveis de Caçapava/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 270/271 dos autos. É ônus do arrematante a regularização do imóvel perante os órgãos competentes.

CONTRIBUINTE nº: 04.107.031.000; Em pesquisa realizada em junho de 2026, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 289,73. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 199.800,00, em março de 2025.

Débito da ação: R\$ 69.540,01, em outubro de 2023, a ser atualizado até a data do efetivo pagamento.

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****Parcelad****o****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.



Observação: 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.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

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 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).

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 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.



Caçapava/SP, 02 de junho de 2026.

Dra. Simone Cristina de Oliveira

Juíza de Direito