

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

A Dra. **Simone Cristina de Oliveira**, MM. Juiz 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**PROCESSO nº: 1001900-91.2020.8.26.0101** – Execução de Título Extrajudicial

### **EXEQUENTE:**

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARAÍSO**, CNPJ: 02.539.524/0001-80, na pessoa de seu representante legal;

### **EXECUTADOS:**

- **PAULO FERNANDO DOS SANTOS**, CPF: 081.936.688-98;
- **JUDICÉIA RUTH MARTINS DO PRADO SANTOS**, CPF: 116.087.648-77;

### **INTERESSADOS:**

- **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA**, CNPJ: 04.527.335/0001-13, na pessoa de seu representante legal (credor hipotecário)
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAÇAPAVA/SP**

**1º Leilão**

Início em 09/06/2026, às 15:15hs, e término em 12/06/2026, às 15:15hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 153.251,44 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2026.

**2º Leilão**

Início em 12/06/2026, às 15:16hs, e término em 03/07/2026, às 15:15hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 91.950,87, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**UM APARTAMENTO SOB Nº 121, NO PRIMEIRO ANDAR DO EDIFÍCIO 1, BLOCO A, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARAÍSO, SITUADO NA AVENIDA MARECHAL CASTELO BRANCO, Nº 1.400, NO BAIRRO DA GRAMA, NESTA CIDADE E COMARCA DE CAÇAPAVA,**

composto por dois dormitórios, sala de estar/jantar, um banheiro, cozinha e área de serviço; à direita de quem sobe as escadarias, confronta pelo lado direito, de quem destes olha, com o apartamento 123; pelo lado esquerdo, com partes do condomínio; e nos fundos, com partes do condomínio; com área privativa de 62,090m<sup>2</sup>, sendo 50,590m<sup>2</sup> de área coberta padrão e 11,50m<sup>2</sup> correspondente a vaga de estacionamento nº 03; área comum 42,528mm<sup>2</sup>; totalizando 104,618m<sup>2</sup>, participando no terreno com uma fração ideal de 0,630124%.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 917).**

**Matrícula n.º:** 22.046 do Cartório de Registro de Imóveis de Caçapava/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 565-566 e fls. 572 dos autos, bem como na **AV. 05** da matrícula. Consta na **AV. 01, HIPOTECA**, em favor da Caixa Econômica Federal. Consta na **AV. 02, HIPOTECA**, em favor da Caixa Econômica Federal. Consta às fls. 669-670 que o contrato hipotecário foi cedido para a Empresa Gestora de Ativos – EMGEA. Consta às fls. 942-944 débito hipotecário no valor de R\$ 233.737,92 em dezembro de 2013.

**CONTRIBUINTE:** N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

**DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor do bem.

**Avaliação:** R\$ 150.000,00, em setembro de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 43.267,84 em fevereiro de 2026, a ser atualizado até a 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](http://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).

**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](http://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, 30 de março de 2026.

**Dra. Simone Cristina de Oliveira**

Juiz de Direito