3ª VARA DO FORO DE FERRAZ DE VASCONCELOS/SP

O **Dr. Luiz Fellippe de Souza Marino,** MM. Juiz de Direito da **3ª** Vara do Foro de Ferraz de Vasconcelos/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: 0000165-51.2026.8.26.0191 – Extinção de Condomínios em fase de Cumprimento de Sentença.

Exequente: RODRIGO FELIX DA CRUZ, CPF: 176.321.238-65;

Executado: LUCIANA DA SILVA SANTOS, CPF: 181.758.558-43;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE FERRAZ DE VASCONCELOS/SP;**
- **CAIXA ECONOMICA FEDERAL -CEF),** CNPJ: 00.360.305/1007-53;
- **OPEA CAPITAL (antiga GAIA),** CNPJ: 02.773.542/0001-22;

1º LEILÃO: Início em **26/01/2027** às **14:30hs**, e término em **29/01/2027**, às **14:30hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 356.323,14**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **29/01/2027**, às **14:31hs**, e término em **18/02/2027**, às **14:30hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 178.161,57**, correspondente a **50%** do valor de avaliação atualizada.

DESCRIÇÃO DO BEM: **DIREITOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE UMA CASA RESIDENCIAL COM ÁREA DE 64,94M², QUE RECEBEU O Nº 575 DA RUA ERCINDO AUGUSTO BATISTELA, FERRAZ DE VASCONCELOS SP (AV.03)**, anteriormente designada na matrícula imobiliária como: Um terreno situado na Rua Ercindo Augusto Batistela, designado no projeto de desdobro pelo nº 29, parte do antigo lote 15 da quadra 06, do Parque Santa Laura, em perímetro urbano do Município de Ferraz de Vasconcelos, medindo 5,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 125,00m², confrontando do lado direito, de quem da frente o olha, com o terreno nº 28, do lado esquerdo com o terreno nº 30 e nos fundos com propriedade de Brinquedos Bandeirante.

Informações do Laudo de Avaliação (Fls. 115/142 e 159/171): Trata-se de uma edificação, com idade aparente de 15 anos e seu estado de conservação, aspecto e aparência é muito bom; tendo sido submetido a pequenas reformas, sua fachada e interior possui pintura; conta com 02 (Duas) vagas para carro, piso impermeável cerâmico; referido imóvel que também se destaca por sua boa localização por tratar-se de local próximo da Estrada do Bandeirante, uma avenida larga com vários comércios, indústrias, supermercados, postos de abastecimento de combustíveis, esta ligada a Rua da Saudade, Rua MMDC e Estrada do Lajeado, por onde circulam transporte público, sendo todas elas vias de grande importância para todo bairro. **O imóvel no piso inferior é composto por duas vagas de garagem descobertas; cozinha; sala de estar/TV; lavabo; depósito de utilidades (porão); no piso superior é composto por dois dormitórios e banheiro; nos fundos possui Edícula com área de serviços e trabalho, banheiro e lavanderia.**

Matrícula: 70.220 do Cartório de Registro de Imóveis de Poá/SP.

ÔNUS: R.05 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF para garantia de financiamento, conforme fl. 118 dos autos principais (1005897-98.2023.8.26.0191), se trata de crédito securitizado, em favor da OPEA CAPITAL (antiga GAIA). **Consta na fl. 153 o saldo devedor de alienação fiduciária no valor de R$ 58.901,28, atualizado até 26/07/2026.**

CONTRIBUINTE: 1600470071000; Em consulta realizada em 10/11/2026, **não constam débitos fiscais** pendentes para o contribuinte.

Avaliação: R$ 353.921,70, em julho de 2026.

Débito da ação: R$ 144.309,61, em novembro/2026, a ser atualizado até a data da arrematação

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: 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**. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. 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. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel 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.

III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: ***a) À VISTA:*** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que 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.

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, e, **c*) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):*** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: 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.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V – FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

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.

VI – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaovip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos. Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.Eu, _____, diretor(a), conferi.

Ferraz de Vasconcelos/SP, 10 de novembro de 2026.

Dr. Luiz Fellippe de Souza Marino

Juiz de Direito