

12ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O **Dr. Luis Felipe Ferrari Bedendi**, MM. Juiz de Direito da 12ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/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: 0046877-91.2020.8.26.0100 – Cumprimento de sentença.

Exequente: LUCIANA NEHEMY MUNIZ BARBOSA, CPF: 279.433.028-42;

Executados:

- **ESPÓLIO DE MIGUEL ABIB**, CPF: 203.848.908-49, na pessoa da sua inventariante, **TANIA ABIB DE PAULA**, CPF: 083.572.338 05;
- **ESPÓLIO DE ILDA CRUZ ABIB**, CPF: 011.306.758-58, na pessoa dos seus herdeiros, **SANDRA ALIA ABIB VALENTIM**, CPF: 086.754.258-64; **TANIA ABIB DE PAULA**, CPF: 083.572.338 05; **MARCOS ROBERTO ABIB**, CPF: 089.176.658-88 e herdeiros por representação, **MARIANA LITWINOFF ABIB**, CPF: 413.379.328 50; **MAURÍCIO LITWINOFF ABIB**, CPF: 413.379.338 21; **MATHEUS HERDY ABIB**, CPF: 449.220.298 69; **MIGUEL HERDY ABIB**, neste ato devidamente representado por sua genitora, **ROSANA MARIA HERDY ABIB**, CPF: 259.809.698-37

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP;**
- **CONDOMÍNIO MARINAS**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **5ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1018783-48.2022.8.26.0100;
- **SANDRA ALIA ABIB VALENTIM**, CPF: 086.754.258-64;
- **TANIA ABIB DE PAULA**, CPF: 083.572.338 05; **MARCOS ROBERTO ABIB**, CPF: 089.176.658-88;
- **MARIANA LITWINOFF ABIB**, CPF: 413.379.328 50;
- **MAURÍCIO LITWINOFF ABIB**, CPF: 413.379.338-21;
- **MATHEUS HERDY ABIB**, CPF: 449.220.298-69;
- **MIGUEL HERDY ABIB**, neste ato devidamente representado por sua genitora, **ROSANA MARIA HERDY ABIB**, CPF: 259.809.698-37;

- **EVENTUAIS ADQUIRENTES, POSSUIDORES E TERCEIROS INTERESSADOS, NA CONDIÇÃO DE CONDÔMINOS DE FATO DO LOTEAMENTO/CONDOMÍNIO CONHECIDO COMO "CONDOMÍNIO MARINA", COPROPRIETÁRIOS DAS FRAÇÕES IDEAIS INSCRITAS NA MATRÍCULA Nº 43.484 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ATIBAIA/SP;**

Leilão Único

Início em **01/07/2026**, às **14:00hs**, e término em **31/07/2026**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 276.349,75, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2026.

Descrição do Bem

UMA FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 566,25M2 DO TERRENO (R.157, conforme AV.184), ONDE ENCONTRA-SE EDIFICADO UM PRÉDIO RESIDENCIAL, COM 144,64MS2 DE ÁREA CONSTRUÍDA (AV.152, conforme AV.184), LOCALIZADO EM UM TERRENO, DIVIDIDO, SEM BENFEITORIAS, DE FORMA IRREGULAR, COM A ÁREA TOTAL DE 87.100,00M2, SITUADO NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE BOM JESUS DOS PERDÕES, DESTA COMARCA DE ATIBAIA, compreendido pelas seguintes divisas e confrontações: "Começa no ponto nº 1, que está localizado na divisa da propriedade de Maria de Lurdes Bueno Ramos Guimarães a faixa de domínio do DERSA; deste ponto segue até atingir o ponto nº 2, com rumo de SW 82°00' NE e distância de 482,50 m²., confrontando com a propriedade de Maria de Lurdes Bueno Ramos Guimarães; deste ponto deflete à direita e segue pela margem esquerda do Rio Atibainha, acompanhando sua sinuosidade, até atingir o ponto nº 3, com distância de 915,40 m. confrontando com o Rio Atibainha; deste ponto deflete à direita e segue até atingir o ponto nº 4, com rumo de NW 87°48'SE e distância de 111,70 m. confrontando com a propriedade de Luiz Carlos Oliveira Gomes; deste ponto deflete à direita e segue até atingir o ponto nº 1, que foi o ponto de partida, com rumo de NW 33°02' SE e distância de 364,83 m. confrontando com a faixa de domínio do DERSA". (AV.182, conforme AV.184)

Consta do laudo de avaliação (Evento 196, PRECATORIA392, Página 1): O imóvel está ocupado por inquilino. É composto por 3 quartos, sendo uma suíte, banheiro, cozinha, sala de estar e de jantar, área de serviço. Na área externa, há uma área gourmet com churrasqueira e espaço para refeições, um banheiro e mais 2 quartos, além de uma piscina.

Matrícula: 43.484 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP (matrícula da área maior).

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às Evento. 68 dos autos, bem como na **AV.219** da matrícula. A aquisição da propriedade pelos executados encontra-se registrada no R.157, conforme renumeração promovida na AV.189 da matrícula da área maior. Não houve individualização da matrícula até a presente data. É ônus do arrematante a eventual

regularização do imóvel perante os órgãos competentes. Consta, **INVENTÁRIO** dos bens do Espólio de Miguel Abib, em trâmite nos autos n. 1018783-48.2022.8.26.0100, da 5ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. **Débitos condominiais/associativos:** a apurar.

CONTRIBUINTE nº: 006.00.00.03928.218; Em pesquisa realizada em 22/05/2026, constam **débitos fiscais para o exercício de 2026** no valor total de R\$ 2.025,48. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais relativos a outros exercícios, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

Avaliação: R\$ 500.000,00, em março de 2024.

Débito da ação: R\$ 142.655,10, em setembro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.

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.



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.



São Paulo/SP, 22 de maio de 2026.

Dr. Luis Felipe Ferrari Bedendi,

Juiz de Direito