

## 6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI/SP

A **Dra. Maria Elizabeth de Oliveira Bortoloto**, MMa. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/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: 1005558-91.2021.8.26.0068** – Alienação judicial.

**Exequente: S. K. A.**, CPF: \*\*\*.\*\*\*.848-06;

**Executado: J. E. DE F. S.**, CPF: \*\*\*.\*\*\*-888-95;

**Interessados:**

- **O. DO I.**;
- **P. DE S. P./SP**;
- **F. G. DE M. E S.**, CPF: \*\*\*.\*\*\*-278-66, e seu cônjuge, **M. M. DE Q. M. E S.**, CPF: \*\*\*.\*\*\*-088-88 (proprietários registrais);

**1º Leilão**

Início em **19/05/2026**, às **11:00hs**, e término em **22/05/2026**, às **11:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 554.188,04**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **22/05/2026**, às **11:01hs**, e término em **12/06/2026**, às **11:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 277.094,02**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE UM TERRENO SITUADO À RUA NOROQUAGES, ANTIGA RUA 1, ESQUINA COM A RUA SOVRE, DESIGNADO NO PROJETO DE DESDOBRO COMO LOTE "12A", NO JARDIM MORGANTI, DISTRITO DE ITAQUERA,** medindo 5,00m em linha reta de frente para a Rua Noroquages, 9,25m. em curva, na confluência dessas duas ruas; 11,50m. do lado direito de quem da Rua Noroquages olha para o imóvel, fazendo frente para a Rua Sovre, 19,50m. do lado esquerdo, olhando da mesma posição anterior, confrontando com o terreno designado como lote nº 12-B; e, nos fundos mede 10,00m., confrontando com propriedade do IPESP, perfazendo uma área total de 170,37m<sup>2</sup>.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 212/252):** O imóvel localiza-se na Rua Noroquages, n. 97 ou n. 47, de acordo com os dados cadastrais da Prefeitura de São Paulo, no bairro Vila Brasil, zona leste do município de São Paulo. Caracteriza-se por ser uma casa residencial de padrão médio, edificada em lote de terreno de relevo plano. A casa residencial assobradada edificada possui 150m<sup>2</sup> de área construída, sendo que no piso térreo possui sala com dois ambientes, banheiro, um dormitório, cozinha, área de serviço, quintal e garagem descoberta. No segundo piso, possui varanda, três dormitórios sendo uma suíte com banheiro em construção e sem condições de uso, um segundo banheiro também em construção, também sem condições de uso. Foi verificada a existência de um sótão, porém não vistoriado por falta de meios de acesso. O estado de conservação do imóvel indica que na parte interna, apesar das boas condições gerais há necessidade de finalizar as construções nos banheiros localizados no piso superior, manutenção nas janelas de madeira com sinais de infiltração e

instalação de parapeitos na varanda e sacada interna por motivos de segurança. Na parte externa, há necessidade de impermeabilização e pintura das paredes e muros e os portões metálicos da entrada apresentam sinais de ferrugem.

**Matrícula:** 137.512 do 9º do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** O termo de acordo, homologado por sentença transitada em julgado nos autos do processo n. 1004471-13.2015.8.26.0068, que tramitou nesta Vara, e definiu que o bem será alienado através de leilão judicial encontra-se reproduzido às fls. 8/9 destes autos. A r. decisão que determinou a alienação do bem encontra-se às fls. 291 dos autos. **Não consta dos autos a indicação pelas partes sobre eventual título de posse. Eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

**CONTRIBUINTE nº:** 144.031.0025-1; Em consulta realizada em 20/03/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 53.973,24. **DEPOSITÁRIO:** N/A.

**Avaliação:** R\$ 540.000,00, em junho de 2025.

**Débito da ação:** N/A, 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](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).

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 irretroatáveis, 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](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.



Barueri/SP, 20 de março de 2026.

**Dra. Maria Elizabeth de Oliveira Bortoloto,**

Juíza de Direito