

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP.

O Dr. Fernando Eduardo Diegues Diniz MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/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: 0000933-17.2021.8.26.0590 - Despesas Condominiais

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II, CNPJ 21.297.683/0001-60, na pessoa de seu representante legal;

Executado: ROSEMEIRE LOPES DOS SANTOS, CPF: 101.137.488-92;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE/SP;**
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, CNPJ: 03.190.167/0001-50, representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);

1º Leilão

Início em 23/02/2026, às 14:45hs, e término em 26/02/2026, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 108.499,23, atualizado para dezembro de 2025, conforme fls. 379 dos autos.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 26/02/2026, às 14:46hs, e término em 19/03/2026, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 65.099,53, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE A EXECUTADA POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 5), SOBRE UM APARTAMENTO Nº14, LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO BLOCO 14 (QUATORZE) DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO VICENTE II, SITUADO À RUA ANTÔNIO VICTOR LOPES Nº 573 EM SAMARITÁ, NESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO VICENTE, com a área privativa de 46,350 m², área comum total de 5,23164m² e área total construída de 51,581640m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 55,145m² equivalente a 0,262398% na totalidade do terreno.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 167/188): A unidade tem como compartimentos: sala, cozinha, banheiro, 2 (dois) dormitórios, banheiro social e área de serviços. O apartamento tem padrão econômico (popular) de acabamento, com pisos em cerâmica comercial; paredes com azulejos nas área

Matrícula: 145.413 do Registro de Imóveis de São Vicente/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 74 dos autos. Consta, na **R. 5 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Consta nos autos, fls. 301/310, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 2.350,28, para janeiro de 2025. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE: 71-09003-1726-00573-268; Há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 24.090,77 em novembro de 2025, conforme certidão positiva acostada aos autos às fls. 377/378.

DEPOSITÁRIO: A executada.

Avaliação: R\$ 96.261,49, em março de 2023.

Débito da ação: R\$ 72.145,96, em novembro de 2025, 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

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.

⚠ **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.

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.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São Vicente/SP, 18 de dezembro de 2025.

Dr. Fernando Eduardo Diegues Diniz

Juiz de Direito