

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, 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 **01/09/2026**, às **16:00hs**, e término em **04/09/2026**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 156.899,18 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

2º Leilão

Início em **04/09/2026**, às **16:01hs**, e término em **24/09/2026**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 94.139,51, 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 62,090m², sendo 50,590m² de área coberta padrão e 11,50m² correspondente a vaga de estacionamento nº 03; área comum 42,528mm²; totalizando 104,618m², 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. 1005-1007 **DÉBITO HIPOTECÁRIO** no valor de R\$ 533.833,20 em maio de 2026.

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 (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 arrendimento 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Caçapava/SP, 8 de julho de 2026.

Dra. Simone Cristina de Oliveira

Juiz de Direito