

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP

O **Dr. Eduardo Giorgetti Peres**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/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: 1003428-23.2024.8.26.0554 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO CONQUISTA SANTO ANDRÉ, CNPJ: 15.024.761/0001-50, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **WAGNER BAZ CUNHANA**, CPF: 173.076.668-47;
- **LILIAN DOS SANTOS QUARESMA CUNHANA**, CPF: 260.637.998-50;
- **ENEDIR APARECIDA GOMES DE SÁ**, CPF: 942.740.968-15;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ/SP;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal (credor fiduciário);
- **ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A**, CNPJ: 61.695.227/0001-93, na pessoa do seu representante legal;

Leilão Único

Início em **11/09/2026**, às **11:15hs**, e término em **13/10/2026**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 292.878,46, correspondente a **60%** do valor de avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026.

Descrição do Bem

O APARTAMENTO Nº 112, DA TORRE D - SUCESSO, LOCALIZADO NO 11º ANDAR DO "CONDOMÍNIO CONQUISTA", SITUADO NA RUA GIOVANNI BAPTISTA PIRELLI Nº 1.463, PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE, possuindo uma área real privativa coberta de 65,0000m², área privativa descoberta ou coberta de padrão diferenciado de 2,6000m², área privativa total de 67,6000m², área comum de 9,9000m², correspondente a 1 (uma) Vaga indeterminada na garagem; área comum de divisão proporcional de 33,1152m², perfazendo uma área total de 110,6152m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,001583 ou 0,1583%. O referido condomínio foi construído sobre o terreno de 18.626,90m² (AV.03).

Matrícula: 81.230 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se na fl. 236 dos autos, bem como na **AV.13** da matrícula. Consta na **AV.08 SERVIDÃO DE PASSAGEM** instituída em favor de Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S/A abrangendo uma área de 1.898,54m² do terreno onde foi edificado o condomínio. Consta na **R.12 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Caixa Econômica Federal. **Conforme r. decisão de fls. 339-340 dos autos, em que pese a vigência da alienação fiduciária, foi mantida a penhora da propriedade do bem, nos seguintes termos:** " *A constrição incidente sobre o imóvel mostra-se plenamente admissível, porquanto o débito exequendo possui natureza propter rem, vinculando-se diretamente ao bem e acompanhando sua titularidade. A existência de alienação fiduciária em garantia não obsta a penhora do próprio imóvel para satisfação de crédito condominial, tendo em vista a natureza da obrigação e a prevalência do interesse na preservação da coletividade condominial.*". **Não consta dos autos o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária. Eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE: 25.110.642 (AV.04); Em pesquisa realizada em 28/07/2026, **constam débitos fiscais** para o exercício de 2026 no valor total de R\$ 380,54. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais relativos a outros exercícios e/ou inscritos em dívida ativa, sendo

ônus do arrematante a verificação junto aos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Wagner Braz Cunhanha, executado.

Avaliação: R\$ 466.666,66, em setembro de 2025.

Débito da ação: R\$ 18.580,85, em agosto 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

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.

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.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir 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.



Santo André/SP, 28 de julho de 2026.

Dr. Eduardo Giorgetti Peres,

Juiz de Direito