

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAÇAPAVA/SP

A Dra. Simone Cristina de Oliveira, MM. Juíza 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: 1000638-04.2023.8.26.0101 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente:

- PORTAL DO LAGO OJZ CAÇAPAVA SPE, CNPJ: 20.001.331/0001-53, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- SATURNINO CONCEIÇÃO DA SILVA, CPF: 779.945.745-72;
- CLAUDIA BARBOSA DE JESUS, CPF: 779.945.905-00;

Interessados:

- PREFEITURA DE CAÇAPAVA/SP;
- OCUPANTE DO IMÓVEL;

1º Leilão

Início em **22/06/2026**, às **14:00hs**, e término em **25/06/2026**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 112.720,85, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

2º Leilão

Início em **25/06/2026**, às **14:01hs**, e término em **16/07/2026**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 67.632,51, correspondente a **60%** sobre o valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI ORIUNDOS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA SOBRE UM LOTE DE TERRENO SOB Nº 12 DA QUADRA “26” DO LOTEAMENTO DENOMINADO “PORTAL DO LAGO”, NO BAIRRO DO SAPÉ, NESTA, NESTA CIDADE E COMARCA DE CAÇAPAVA, assim descrito: Faz frente para a Rua 8, mede 6,00 metros em linha reta, pelo lado direito de quem da rua olha para o lote confronta com o Lote 13 da Quadra 26, por uma distância de 25,00 metros em linha reta, pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o Lote confronta com o Lote 11 da Quadra 26, por uma distância de 25,00 metros em linha reta, nos fundos por uma distância de 6,00 metros, confrontando com o Lote 49 da Quadra 26, encerrando uma área de 160,00 m².

Informações do Laudo de Avaliação (fl. 291).

Matrícula: 46.365 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Caçapava/SP;

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 180-181 dos autos, não consta averbação na matrícula, eventuais regularizações são de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 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.

Avaliação: R\$ 110.000,00, em agosto de 2025.

Débito da ação: R\$ R\$ 9.370,44, em julho de 2023, 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 12 (doze) 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 Imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Caçapava/SP, 17 de abril de 2026.

Dra. Simone Cristina de Oliveira

Juíza de Direito