

## 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SUZANO/SP

O **Dr. Eduardo Calvert**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Suzano/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: 0002666-72.2018.8.26.0606** - Cumprimento de sentença;

**Exequentes:**

- **JEAN KLEBER FERREIRA**, CPF: 166.925.778-96;
- **KEILA VALON FERREIRA**, CPF: 156.554.758-63;

**Executado: MARLENE APOLINÁRIO DIAS DA SILVA**, CPF: 161.602.738-09;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SUZANO/SP;**
- **ESPÓLIO DE LUCINDO JOSÉ DA SILVA**, CPF: N/C, na pessoa dos seus herdeiros e/ou representante legal;
- **WILLIAM JOSÉ DIAS DA SILVA**, CPF: 396.572.338-67 (herdeiro);
- **WESLEY JOSÉ DIAS DA SILVA**, CPF: N/C (herdeiro);
- **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SUZANO/SP**, autos n. 1007119-83.2024.8.26.0606;

**1º Leilão**

Início em **23/05/2025, às 14:00hs**, e término em **26/05/2025, às 14:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 390.934,86**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **26/05/2025, às 14:01hs**, e término em **16/06/2025, às 14:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 312.747,88**, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas na cota-parte do executado, preservando a cota-parte do cônjuge alheio à execução, nos termos do art. 843, § 2º, do CPC.

**Descrição do Bem**

**UM TERRENO CONSTITUÍDO PELO LOTE 04, DA QUADRA 04, DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM SANTA RITA DE CÁSSIA, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE SUZANO-SP**, assim descrito e caracterizado: Mede de frente para a Rua Três 10,00 metros, medindo da frente aos fundos de ambos os lados 40,00 metros, confrontando pelo lado esquerdo de quem do lote olha para a Rua com o lote 05, do lado direito com o lote 03, tendo nos fundos onde confina com terras de herdeiros de Rihati Yamaguti, a largura de 10,00 metros, encerrando a área de 400,00 metros quadrados.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 118):** No imóvel foi edificado uma residência sob n. 189, sendo que não foi possível adentrá-la por estar ocupada.

**Matrícula:** 53.234 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 75 dos autos, bem como na **AV.06** da matrícula. Consta, na **AV.13, INDISPONIBILIDADE DOS BENS** derivada dos autos n. 1007119-83.2024.8.26.0606, da 3ª Vara Cível da Comarca de Suzano/SP. Consta dos autos, **fl. 118**, a informação de que foi edificado no imóvel uma residência não averbada na matrícula do imóvel. **Eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

**CONTRIBUINTE nº:** 91.001.011; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Marlene Apolinário Dias da Silva, a executada.

**Avaliação:** R\$ 350.000,00, em maio de 2022.

**Débito da ação:** R\$ 71.892,08, em agosto 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](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 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.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



Suzano, 20 de março de 2025.

**Dr. Eduardo Calvert**

Juiz de Direito