

6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL/SP

A **Dra. Daniela Anholetto Valbao Pinheiro Lima**, MMa. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Caetano do Sul/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: 0014461-14.2012.8.26.0565 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: BANCO BRADESCO S/A, CNPJ: 60.746.948/0001-12, na pessoa de seu representante legal.

Executados:

- **STAR INDUSTRIA FERROVIÁRIA E USINAGEM LTDA**, CNPJ 003.092.572/0001-36, representada por curador especial.
- **VAGNER SOARES PINTO**, CPF: 028.598.528-08, representado por curador especial.

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DO GUARUJÁ/SP;**
- **ELIANA KAMINSKI SOARES PINTO**, CPF: 058.670.488-45 (**Cônjuge e Coproprietária**);
- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD**, CNPJ: n/c, na pessoa de seu representante legal;

1º Leilão

Início em 06/01/2026, às 09:45hs, e término em 09/01/2026, às 09:45hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01 – R\$ 33.226,92; **LOTE 02** – R\$ 33.226,92, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 09/01/2026, às 09:46hs, e término em 30/01/2026, às 09:45hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01 – R\$ 28.242,88; **LOTE 02** – R\$ 28.242,88, correspondente a **85%** do valor da avaliação atualizado, aplicando-se a depreciação de **70%** apenas na fração ideal do executado, preservando a fração ideal de seu cônjuge na forma do art. 843, § 2º do CPC.

Descrição dos Bens

LOTE 01 – BOX Nº S-18, LOCALIZADO NO SUB-SOLO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD CENTER, SITUADO À RUA MÁRIO RIBEIRO Nº 810, E RUA PETRÓPOLIS Nº 169, NESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ, contendo a área útil de 12,00m², a área comum de 8,75m², encerrando a área total construída de 20,75m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0599% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, confrontando na frente com o box nº S-46, do lado direito com o box nº S-19, do lado esquerdo com a área de circulação e, nos fundos com o recuo da construção em relação ao alinhamento da Rua Petrópolis.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 352-399): A região onde localiza-se o imóvel avaliando, como ZAD – Zona de Alta Densidade. A área destinada a vaga de garagem apresenta piso cimentado, paredes e revestidos com massa fina pintada.

Matrícula: 45.070 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 191 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. Em se tratando de vagas de garagem em condomínio edilício, deve ser aplicado o disposto no artigo 1331, § 1º do Código Civil, de modo que eventual alienação a terceiros deverá obedecer ao estabelecido na convenção do condomínio.

CONTRIBUINTE nº: 0-0032-001-018; Conforme informação do Município de Guarujá/SP nos autos às fls. 632/64, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.091,19 em agosto de 2024. Débitos Condominiais: a apurar. **DEPOSITÁRIO:** Vagner Soares Pinto.

Avaliação: R\$ 27.375,32, em novembro de 2021.

LOTE 02 - BOX N° S-20, LOCALIZADO NO SUB-SOLO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOULEVARD CENTER, SITUADO À RUA MÁRIO RIBEIRO N° 810, RUA PETRÓPOLIS N° 169, NESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ, contendo a área útil de 12,00m², a área comum de 8,75m², encerrando a área total construída de 20,75m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0599% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, confrontando na frente com os boxes n°s S-48 e S-49, no lado direito com o box no S-21, no lado esquerdo com a área de circulação e, nos fundos com o recuo de construção em relação ao alinhamento de Rua Petrópolis.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 352-399): A região onde localiza-se o imóvel avaliando, como ZAD - Zona de Alta Densidade. A área destinada a vaga de garagem apresenta piso cimentado, paredes e revestidos com massa fina pintada.

Matrícula: 45.071 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 191 dos autos, bem como na **AV. 05** da matrícula. Em se tratando de vagas de garagem em condomínio edilício, deve ser aplicado o disposto no artigo 1331, § 1º do Código Civil, de modo que eventual alienação a terceiros deverá obedecer ao estabelecido na convenção do condomínio.

CONTRIBUINTE n°: 0-0032-001-020; Conforme informação do Município de Guarujá/SP nos autos às fls. 632/641, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.848,31 em agosto de 2024. Débitos Condominiais: a apurar. **DEPOSITÁRIO:** Vagner Soares Pinto.

Avaliação: R\$ 27.375,32, em novembro de 2021.

Débito da ação: R\$ 2.240.904,82, em setembro de 2024, 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.

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 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Guarujá/SP, 06 de outubro de 2025.

Dra. Daniela Anholeto Valbao Pinheiro Lima

Juíza de Direito