

6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BARUERI/SP

A **Dra. Graciella Lorenzo Salzman**, MMa. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/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: 1005857-44.2016.8.26.0068 – Execução de Título Extrajudicial

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

Executados:

- **CAVAZZA MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA - EPP**, CNPJ: 61.415.089/0001-41, na pessoa de seu representante legal;
- **JOSÉ CARLOS CAVAZZA**, CPF: 838.005.228-53;
- **ANA LECY VASQUEZ CAVAZZA**, CPF: 082.490.018-93;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE BARUERI/SP;**
- **ELIANA APARECIDA CAVAZZA**, CPF: 050.768.438-95 (coproprietária).

1º Leilão

Início em 28/04/2025, às 15:30hs, e término em 05/05/2025, às 15:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.910.058,47, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

2º Leilão

Início em 05/05/2025, às 15:31hs, e término em 29/05/2025, às 15:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.432.543,86, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas sobre a quota-parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, §2º do CPC e r. decisões de fls. 1014/1016 e 1248/1249.

Descrição do Bem:

TERRENO URBANO, SITUADO NA RUA SÃO PAULO, CONSTITUÍDO PELO LOTE Nº 03, QUADRA Nº 07, DO LUGAR DENOMINADO “VILA BOA VISTA”, NO DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE BARUERI, DESTE ESTADO, medindo 10,00m de frente para a Rua São Paulo; 30,00m de ambos os lados e, 10,00m nos fundos, confrontando de um lado com o lote nº 04, de outro com o lote nº 02, e, nos fundos com o lote nº 19; encerrando a área de 300,00m².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 933/994): Sobre o terreno do imóvel, encontra-se edificada uma casa com características de uso comercial, encerrando a área total construída de 501,00m². A casa é composta por 3 pavimentos, sendo o 1º pavimento (piso térreo) constituído de um depósito. O 2º pavimento é composto por 5 salas comerciais e 5 banheiros. O 3º pavimento é composto por 5 salas comerciais e 5 banheiros.

Matrícula: 154.480 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 768 dos autos, bem como na AV. 04 da matrícula. Consta do laudo de avaliação, fls. 933/994, há existência de construções no imóvel não averbadas na matrícula. É ônus do arrematante eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes.

Contribuinte nº: 23211.11.14.0216.00.000.3; em pesquisa realizada em 12 de março de 2025, não há débitos fiscais.

DEPOSITÁRIO: José Carlos Cavazza e Ana Lecy Vasquez Cavazza, os coexecutados.

Avaliação do Imóvel: R\$ 1.664.000,00, em março de 2022.

Débito da ação: R\$ 3.857.178,89, em janeiro 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 Boyadjin**, 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.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionado 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Barueri/SP, 12 de março de 2025.

Dra. Graciella Lorenzo Salzman

Juíza de Direito