

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

O **Dr. Tadeu Trancoso de Souza**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Piraju/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: 0005679-03.2011.8.26.0452/01– Cumprimento de Sentença.

Exequente: IMOBILIÁRIA CANGURU LTDA., CNPJ: 08.325.022/0001-33, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **ESPÓLIO DE MARIA JOSÉ DE OLIVEIRA**, CPF: 081.972.768-70, na pessoa da sua inventariante, **MARIA APARECIDA OLIVEIRA CARRIEL**, CPF: 001.987268-21;
- **CARMELINA DE JESUS OLIVEIRA LEITE**, CPF: 051.838.878-61;
- **NOEL DONIZETE LEITE**, CPF: 078.864.308-83;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE PIRAJU/SP;**
- **ESPÓLIO DE JOSÉ ALFREDO DE OLIVEIRA**, CPF: N/C, na pessoa do seu inventariante e/ou sucessores, **MARIA APARECIDA OLIVEIRA CARRIEL**, CPF: 001.987268-21; **CARMELINA DE JESUS OLIVEIRA LEITE**, CPF: 051.838.878-61; **APARECIDO DE JESUS OLIVEIRA**, CPF: 796.608.608-97; **RAMON ALFREDO DE PAULA OLIVEIRA**, CPF: 364.863.038-50; **HELOA MARIA DE OLIVEIRA**, CPF: 403.937.218-25; **MURILLO ALFREDO DE OLIVEIRA**, CPF: 437.887.848-81; **JOICE ROBERTA DE OLIVEIRA**, CPF: 316.201.658-4; **JOELA SOARES DE OLIVEIRA**, CPF: N/C;
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PIRAJU/SP**, autos n. 1003671-55.2019.8.26.0452;

1º Leilão

Início em **20/03/2026**, às **11:00hs**, e término em **23/03/2026**, às **11:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 223.452,65, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **23/03/2026** às **11:01hs**, e término em **13/04/2026** às **11:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 158.278,77, correspondente a, aproximadamente, **70,83%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação tão somente na cota-parte dos executados na ação, resguardando a cota-parte dos coproprietários alheios à execução, nos termos do art. 843, do CPC.

Descrição do Bem

CASA EMPLACADA SOB N. 315 DA RUA VICENTE RODRIGUES VIEIRA, CONTENDO UMA EDÍCULA COM 20,79 METROS QUADRADOS DE ÁREA CONSTRUÍDA, COM O SEU RESPECTIVO TERRENO SITUADO NESTA CIDADE DE PIRAJU, NA “VILA BÉRGAMO”,

medindo 10,00 metros de frente por 40,00 metros da frente aos fundos, confrontando pela frente com a aludida rua, do lado direito com a propriedade de José de Souza, do lado esquerdo com a propriedade de Otavio Matiazzo e nos fundos com a propriedade de José Bergamo.

Consta do laudo de avaliação (fls. 922/946 e 964/970): Trata-se de um imóvel localizado na cidade de Piraju, no Estado de São Paulo, tendo como benfeitoria uma casa, cercada por muro em toda sua extensão com sinais de desocupado por longo período de tempo. A casa apresenta falta de manutenção e sinais de exteriorização em sua totalidade (pintura descascada, forro e telhados danificados, entre outros.) O terreno possui cota acima da rua, e o acesso ao imóvel avaliado é bom.

Matrícula: 31.247 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Piraju/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 690 dos autos, bem como na **AV.01** da matrícula. Consta, **INVENTÁRIO** dos bens do Espólio de Maria José Oliveira, em trâmite, autos n. 1003671-55.2019.8.26.0452, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Piraju/SP. Eventual

regularização do imóvel perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** Carmelina de Jesus Oliveira Leite, executada.

Avaliação: R\$ 220.000,00, em junho de 2025.

Débito da ação: R\$ 40.503,10, em novembro 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 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 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.



Piraju/SP, 15 de janeiro de 2026.

Dr. Tadeu Trancoso de Souza,

Juiz de Direito