

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

O **Dr. Rodrigo Sette Carvalho**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bragança Paulista/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: 1000344-55.2023.8.26.0099** – Extinção de Condomínio.

### Requerentes:

- **PAULO ROBERTO CAMARGO SANCHES**, CPF: 096.996.408-04;
- **SILVIA DE CASSIA LANCELLOTTI SANCHES**, CPF: 084.139.128-90;

### Requeridos:

- **JOSÉ ANTONIO CAMARGO SANCHES**, CPF: 097.006.458-60;
- **VERGINIA GRANADO SANCHES**, CPF: 261.761.678-92;
- **LEILA ACEDO CAMARGO**, CPF: 460.352.148-00;

### Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE BRAGANÇA PAULISTA/SP;**

**1º Leilão**

Início em **13/12/2024, às 15:00hs**, e término em **17/12/2024, às 15:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 638.782,13**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2024.

**2º Leilão**

Início em **17/12/2024, às 15:01hs**, e término em **14/01/2025, às 15:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 319.391,06**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**UMA CASA COM SEU RESPECTIVO TERRENO E QUINTAL, SITUADA À RUA DR. FREITAS, SOB Nº 199, NESTA CIDADE,** com uma porta e uma janela de frente, com três cômodos, forrados e assoalhados e cozinha cimentada e sem forro, medindo tudo 4,50mts de frente, por 41,00mts de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, com a largura dos fundos igual a da frente, com área total de 184,50mts<sup>2</sup>, confrontando, pela frente com a referida Rua Dr. Freitas, de um lado com Vicente Matta, de outro lado com Miguel Tafuri, ou seus sucessores, e nos fundos com a (antiga) Estrada de Ferro Bragantina (atualmente Avenida dos Imigrantes s/nº). Consta, na AV.8, que a casa foi originalmente construída com uma área de 50,00m<sup>2</sup>. Consta, na AV.09, AMPLIAÇÃO da área de construção da residência em mais 121,50m<sup>2</sup>, constando o total de 171,50m<sup>2</sup> de área construída

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 72/73):** Trata-se de um imóvel comercial urbano localizado em área central da cidade, muito bem localizado entre uma rua e uma avenida com muita circulação de veículos e pedestre. O imóvel está localizado no mesmo quarteirão onde se encontra uma agência bancária, um posto de gasolina e diversos pontos de comércio variados. O imóvel está atualmente alugado, onde funciona uma borracharia.

**Matrícula:** 40.630 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista/SP.

**ÔNUS:** A r. decisão interlocutória que entendeu pela possibilidade da extinção do condomínio entre as partes e determinou a alienação judicial encontra às fls. 80/83 dos autos. Consta, na **AV.03**, que conforme escritura de testamento, sobre a herança de suas filhas impõe o

testador, as cláusulas vitalícias de inalienabilidade e impenhorabilidade, extensivas aos frutos e rendimentos produzidos.

**CONTRIBUINTE nº: 2.03.09.31.0002.0160.01.00** (AV.04); em pesquisa realizada em 18/11/2024, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 225,64. **DEPOSITÁRIO:** N/A.

**Avaliação:** R\$ 600.000,00, em março de 2023.

**Débito da ação:** N/A.

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.

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

**b) Parcelado (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail [contato@hastavip.com.br](mailto:contato@hastavip.com.br), para serem analisadas pelo MM. Juízo.<sup>1</sup>

**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.

---

<sup>1</sup> Conforme r. decisão de fls. 199/201 dos autos: “ Caso proposto parcelamento, todavia, as condições serão as seguintes: 50% à vista e o restante em 30 e 60 dias, ficando o próprio bem arrematado como garantia do pagamento”

## 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).

Segundo consta dos autos, fls. 199/201: " A alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado nos autos; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação ao senhorio direto, ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução."

### ⚠ 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.



Bragança Paulista, 18 de novembro de 2024.

**Dr. Rodrigo Sette Carvalho**

Juiz de Direito