

**1ª VARA DE FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DO FORO DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP**

A Dra. Tatiana Teixeira de Oliveira, MMa. Juíza de Direito da 1ª Vara de Família e das Sucessões do Foro da Comarca de Jundiaí/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.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0000330-84.2016.8.26.0309 – Cumprimento de sentença.

Exequente: S. R. DA S., CPF: 346.362.918-67;

Executados: C. N., CPF: 262.194.778-63;

Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA DE JUNDIAÍ/SP;
- MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO;
- J. N., CPF: 117.285.669-91;
- I. N., CPF: 068.449.788-39;
- O. N., CPF: 094.622.818-31;
- M. N., CPF: 102.569.448-14;
- O. N., CPF: 155.071.588-78, e sua esposa, A. R. DOS S. N., CPF: 260.837.888-97;
- C. N. CPF: 252.729.618-11, e sua esposa, E. A. M. N., CPF: 173.850.208-28.

**1º Leilão**

Início em 26/01/2026, às 17:15hs, e término em 29/01/2026, às 17:15hs.



**LANCE MÍNIMO R\$ 52.249,16**, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025. (fração ideal correspondente a 1/12 avos).

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 29/01/2026, às 17:16hs, e término em 19/02/2026, às 17:15hs.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 31.349,49**, correspondente a **60%** do valor do lance mínimo do primeiro leilão.

**Descrição do Bem**

**FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 1/12 AVOS (AV.08) DA PROPRIEDADE DO EXECUTADO SOBRE UM LOTE DE TERRENO, SEM BENFEITORIAS, SOB N. 02, DA QUADRA "32", DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM DO LADO, EM JUNDIAÍ/SP**, com área de 300,00m², que mede 12,00m de frente para a Rua Vinte e Seis; por 25,00m da frente ao fundo, confronta de um lado com o lote 1; de outro com o lote 3; no fundo com o lote 49. Consta, na **AV.01**, que a Rua Vinte e Seis passou a denominar Rua Ruy Ribeiro Couto.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 174/197):** No local periciado a construção, encontra-se edificado um imóvel padrão residencial horizontal médio. O imóvel tem boa localização, a região do imóvel possui característica residencial e toda infraestrutura urbana. Trata-se de construção de padrão residencial horizontal médio, contendo os seguintes cômodos e divisões: Garagem frontal para veículos; 01(uma) sala revestida de piso frio cerâmico e forro em laje; 02(dois) dormitórios revestidos de piso frio cerâmico e forro em laje; 01(um) banheiro social revestido de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje; 01(uma) cozinha revestida de piso frio cerâmico, azulejo até o teto e forro em laje. Corredor lateral dando acesso aos fundos contendo 01(uma) cozinha revestida de piso frio cerâmico, parte em azulejos e forro de telhas tipo brasilit; 01(uma) sala revestida de piso frio cerâmico e forro Paviflex; 01(um) dormitório revestido de piso frio cerâmico e forro em laje; 01(um) dormitório revestido de piso frio cerâmico e forro Paviflex; 01(um) banheiro social revestido de piso frio cerâmico, parte em azulejos e forro Paviflex.

**Matrícula:** 110.033 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 123 dos autos, bem como na **AV. 07 e 09** da matrícula. Consta dos autos, fls. 175-197, informação sobre edificações no imóvel não averbada na matrícula, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**CONTRIBUINTE nº:** 23.085.0002 (AV. 06); em pesquisa realizada em novembro de 2025, **não** há débitos fiscais referentes ao imóvel. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

**Avaliação:** R\$ 450.000,00, em janeiro de 2020, referente a integralidade do bem e R\$37.500,00 referente a parte conscrita.

**Débito da ação:** R\$ 117.681,69, em outubro 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.

⚠ **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.

**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.

## 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 Imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Jundiaí/SP, 03 de dezembro de 2025.

**Dr. Tatiana Teixeira de Oliveira**

Juiz de Direito