

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SUZANO/SP

O **Dr. Eduardo Calvert**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Suzano/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: 1006636-29.2019.8.26.0606 - Despesas Condominiais.

Exequente:

- **CONDOMÍNIO PARQUE SAMOA**, CNPJ: 23.282.081/0001-65, na pessoa do seu representante legal;

Executado:

- **IVANILTON LIMA DA CUNHA**, CPF: 009.193.335-83;
- **ILZA CRISTINA DOS SANTOS CUNHA**, CPF: 015.107.755-01;

Interessados:

- **PREFEITURA DE SUZANO /SP**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ: 00.000.000/6445-95, na pessoa do seu representante legal.

1º Leilão

Início em 25/09/2026, às 14:00hs, e término em 30/09/2026, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 277.237,18 atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para Agosto de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 30/09/2026, às 14:01hs, e término em 20/10/2026, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 166.342,31 correspondentes a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, CORRESPONDENTE A UMA FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO, CONSTITUÍDA PELO APARTAMENTO N. 107, PAVIMENTO TÉRREO, BLOCO 02, DO EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO PARQUE SAMÔA, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE SUZANO/SP, situado na Rua Ruth, contendo a área privativa de 44,82m², cabendo-lhe a vaga de garagem n. 047, em área de uso comum de divisão não proporcional de 10,35m², além de uma área de uso comum de 25,7472m², perfazendo a área total de 80,9172m², fração ideal no terreno de 0,006151008. Referido edifício encontra-se construído (AV.05) em terreno descrito na matrícula n. 69.192 desta Serventia.

Matrícula: 75.669 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 255 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta, no **R.04, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Banco do Brasil S/A. Consta dos autos, fls. 473-484, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 302.013,49, para abril de 2023, sujeito a atualizações. Consta dos autos, a r. decisão de fls. 485-486, a qual dispõe: "Não obstante a alienação fiduciária, nos termos dos artigos 799, I, 804, § 3º, e 889, V, todos do Código de Processo Civil, é possível a penhora de bens dos devedores, ainda que objeto desta modalidade de garantia, desde que intimado o credor fiduciário e com o resguardo de sua preferência na satisfação do seu crédito, nos termos do artigo 908, do mesmo diploma. **Em relação à dívida objeto da cobrança, no entanto, anoto que, por se tratar de dívida ambulatoria, ela detém preferência inclusive em relação ao crédito do credor fiduciário.** Dessa forma, é possível a penhora do próprio bem imóvel (e não apenas dos direitos relativos ao contrato de financiamento), podendo ser realizados atos de expropriação, desde que intimado o credor fiduciário, o que já foi realizado nos autos. O crédito garantido pela alienação fiduciária será satisfeito após a satisfação da dívida ambulatoria. ". Consta também, a r. decisão de fls. 494-497, a qual dispõe que: "**Os**

editais e a publicidade relativa ao leilão judicial deverão deixar claro se tratar de venda do próprio bem imóvel, e não unicamente dos direitos aquisitivos atrelados a contrato de financiamento para a aquisição de imóvel com garantia de alienação fiduciária (tendo em vista que o resultado da venda servirá também para liquidação do contrato de financiamento com garantia fiduciária)". Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante. Publicidade relativa ao leilão.

CONTRIBUINTE nº: 14.029.001.0047; Em pesquisa realizada em agosto de 2026, há débitos fiscais do valor total R\$16.662,04. **DEPOSITÁRIO**: Os executados.

Avaliação: R\$ 137.000,00, em dezembro de 2013.

Débito da ação: R\$ 19.860,68 em novembro de 2021, 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.

ⓘ **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, 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 do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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.



Suzano/SP, 11 de Agosto de 2026.

Dr. Eduardo Calvert

Juiz de Direito