

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

A **Dra. Simone Cristina de Oliveira**, MMa. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caçapava/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: 0002572-82.2021.8.26.0101 – Cumprimento Provisório de Sentença;

Exequente: VANDERLINO FREITAS FILHO, CPF: 505.935.366-49;

Executados:

- **SANTO ANDRÉ WM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ: 02.556.966/0001-35, na pessoa de seu representante legal;
- **PDG INCORPORADORA, CONSTRUTORA, URBANIZADORA E CORRETORA LTDA**, CNPJ: 08.974.252/0001-23, na pessoa de seu representante legal;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**

1º Leilão

Início em 05/10/2026, às 15:15hs, e término em 08/10/2026, às 15:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 138.553,53, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 08/10/2026, às 15:16hs, e término em 30/10/2026, às 15:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 83.132,118, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada

Descrição do Bem

UM LOTE DE TERRENO SITUADO NO LOTEAMENTO DENOMINADO “PARQUE RESIDENCIAL SANTO ANDRÉ”, NO BAIRRO DO CAMPO GRANDE, DESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE CAÇAPAVA, SOB Nº 11 DA QUADRA 27, com 175,00 metros quadrados, assim descrito e caracterizado: mede 7,00m de frente para Rua 15; lado direito mede 25,00m confrontando com o lote esquerdo mede 25,00m confrontando com o lote 12; fundos mede 7,00m confrontando com o lote 26.

Informações do Laudo de Avaliação (286): um lote de terreno situado no loteamento denominado "Parque Residencial Santo André" no Bairro Campo Grande – atual Vitória Vale, deste município e comarca de Caçapava, sob o número 11 de quadra 27, com 175 m2 (cento e setenta e cinco metros quadrados) e construção de uma residência abandonada.

Matrícula: 20.758 do Cartório de Registro de Imóveis de Caçapava/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 256/257 dos autos, bem como na **AV. 3** da matrícula.

CONTRIBUINTE nº: N/C; não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 130.000,00, em março de 2025.

Débito da ação: R\$ 221.978,85, em março de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Caçapava/SP, 17 de Julho de 2026.

Dra. Simone Cristina de Oliveira

Juíza de Direito