

**5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**

A Dra. Mariana Silva Rodrigues Dias Toyama Steiner, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/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: 0011720-82.2022.8.26.0554 – Cumprimento de Sentença**

**Exequentes:**

- **JOHNNY DOS SANTOS FRANÇA**, CPF: 318.809.218-04;
- **CAMILA CARDOSO DA SILVA FRANÇA**, CPF: 370.858.148-29;

**Executados:**

- **CRISTIANO YUZO WATANABE**, CPF: 303.585.498-09;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ/SP;**
- **ANTONIA IRANEIDE ALVES**, CPF: 068.446.967-79 (coproprietária);

**1º Leilão**

Início em **28/09/2026**, às **16:15hs**, e término em **01/10/2026**, às **16:15hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 631.976,74**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **01/10/2026**, às **16:16hs**, e término em **21/10/2026**, às **16:15hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 537.180,23**, correspondente a **85%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 70% apenas sobre a cota parte do executado, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

**Descrição do Bem**

**A CASA Nº 197 DA RUA CROÁCIA, COM 167,00M² DE ÁREA CONSTRUÍDA, E SEU RESPECTIVO TERRENO, CONSTITUÍDO POR PARTE DO LOTE 44 DA QUADRA 13, DO “PARQUE NOVO ORATÓRIO”, SITUADO NO PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE,** medindo 5,00 metros de frente para a Rua Croácia, do lado direito, de quem da rua olha para o lote, mede 30,00 metros, confinando com o imóvel de classificação fiscal nº 16.035.045, Rua Croácia nº 205, lote 45 da quadra 13; do lado esquerdo mede 30,00 metros, confinando com parte do mesmo lote; e nos fundos mede 5,00 metros, confinando com o imóvel de classificação fiscal nº 16.035.091, Rua Dalmácia nº 198, parte do lote 19 da quadra 13, encerrando a área de 150,00m².

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 254–268):** Constatou-se imóvel multifamiliar formado por 2 residências sobrepostas e uma edícula localizada nos fundos. A construção apresenta a seguinte divisão interna em ambas as residências: Sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e dormitório.

**Matrícula:** 97.418 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** de ½ do bem encontra-se às fls. 159–160, bem como na **AV. 05** da matrícula. Consta na **AV. 03, DIVÓRCIO**, onde o imóvel pertence na proporção de 50% para o executado e para Antonia Iraneide Alves.

**CONTRIBUINTE:** 16.035.044 (em área maior); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

**DEPOSITÁRIO:** Cristiano Yuzo Watanabe.

**Avaliação:** R\$ 620.000,00, em abril de 2026.

**Débito da ação:** R\$ 75.630,66, em maio de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

## Obrigações e débitos

1

### 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.

**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 avaliação. (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.

## Falta de pagamento

5



**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

6

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Taubaté/SP, 22 de julho de 2026.

**Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi**

Juiz de Direito