

1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE VÁRZEA PAULISTA/SP.

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO dos **DIRETOS SOBRE BEM IMÓVEL** e de INTIMAÇÃO do requerido **CLAUDEMIRO COSTA E SILVA** (CPF nº 180.652.768-57), e seu cônjuge, se casado for; do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF** (CNPJ/MF 00.360.305/0001-04); do credor tributário **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA**; e demais interessados.

A MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, Dra. Luciane De Carvalho Shimizu, na forma da lei:

FAZ SABER, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se a **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**, que **EDILEUZA MARIA TIBURCIO** move contra **CLAUDEMIRO COSTA E SILVA** – Processo nº **0002148-27.2021.8.26.0655**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site www.leiloei.com.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal www.leiloei.com.

O 1º leilão terá início no dia **05/10/2026**, às **14h00**, encerrando-se no dia **08/10/2026**, às **14h00**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á, sem interrupção, com término no dia **29/10/2026**, às **14h00** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal www.leiloei.com, com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das cientificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM www.leiloei.com, e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



DO(S) BEM(NS) – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apreçoado(s) estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apreçoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: visitacao@leiloei.com.

DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

DOS DÉBITOS – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apreçoado(s) será o valor da avaliação judicial atualizado. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizado, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, que serão submetidas ao Juízo para aprovação e estabelecimento de garantias (Art. 895, do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail cobranca@leiloei.com, para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

DO ACORDO – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leiloei.com. Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail contato@leiloei.com ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

RELAÇÃO DO(S) BEM(NS) – OS DIREITOS SOBRE O LOTE DE TERRENO, urbano, sob o número 16 (dezesseis), da quadra “G”, do loteamento denominado RESIDENCIAL SÃO VITOR, situado com frente para a RUA 5 (CINCO), nesta cidade e comarca de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, com a área de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), medindo 6,00 m (seis metros) de frente e de fundos, por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote 15 (quinze); do lado esquerdo, com o lote 17 (dezessete); e, nos fundos, com rumo de 29°33’20”NW, confronta-se com a propriedade de Elekeiroz S/A. CADASTRO MUNICIPAL Nº 40.303.016. **Matrícula nº 660 do CRI da Comarca de Várzea Paulista/SP.**

DAS BENFEITORIAS: Sob esse imóvel existe uma construção em andamento, a construção encontra-se no ponto de laje, e seu método construtivo foi utilizado o sistema convencional de blocos de concreto, com pilares, vigas de ferros e sem cobertura.

AVALIAÇÃO – R\$ 178.000,00 (setembro/2023 – fls. 56-66 e 146 dos autos).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA – R\$ 203.323,16 em julho/2026.

ÔNUS – Consta da respectiva matrícula imobiliária, conforme **R.3 e Av.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da Caixa Econômica Federal – CEF;

Não constam dos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS – R\$ 308,36, referentes a débitos de IPTU do exercício vigente (2026), conforme pesquisa junto a Prefeitura Municipal de Várzea Paulista/SP, em 30/07/2026.

DÉBITOS FIDUCIÁRIOS: Dívida total no valor de **R\$ 51.266,26** (junho/2026 - fls. 179-193 dos autos).



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



***Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Várzea Paulista, Estado de São Paulo.

Várzea Paulista, 03 de agosto de 2026.

LUCIANE DE CARVALHO SHIMIZU
JUÍZA DE DIREITO



Edital Publicado em:

28/09/2026 às 18:30 hs

Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



<https://d3r4ngrkezhn6.cloudfront.net/public/bomvalorjudicial/anexo/1790631024.pdf>