

## 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE LUCÉLIA/SP

A **Dra. Thais Queiroz Ferrere Matos de Oliveira**, MMa. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Lucélia/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: 0002931-51.2012.8.26.0326** - Falência.

**FALIDA: J. RAPACCI & CIA LTDA., CNPJ: 51.833.549/0001-06**, na pessoa da Administradora Judicial

**ADMINISTRADORA JUDICIAL: VALOR CONSULTORES ASSOCIADOS LTDA., CNPJ: 11.556.662/0001-69**, na pessoa de seu representante legal **Dr. Fábio Roberto Colombo**, advogado devidamente inscrito na OAB/SP sob o nº. 435.362;

### INTERESSADOS:

- **EVENTUAIS OCUPANTES DOS IMÓVEIS;**
- **MINISTÉRIO PÚBLICO DE SÃO PAULO;**
- **FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO;**
- **UNIÃO FEDERAL – PRFN;**
- **PREFEITURA DE LUCÉLIA/SP;**
- **DEMAIS INTERESSADOS E CREDORES HABILITADOS;**
- **VALDEVINO FERREIRA MARTINS**, CPF: 926.446.518-91;
- **CLARICE MAIOLO MARTINS**, CPF: 278.957.838-90;
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE LUCÉLIA/SP**, autos n. 0001431-91.2005.8.26.0326; 049/12; 150/12; 092/12; 0001010-28.2010.8.26.0326; 00040988-45.2008.8.26.0326; 0002721-05.2009.8.26.0326; 0001407-19.2012.8.26.0326; 0003822-19.2005.8.26.0326; 0003600-07.2012.8.26.0326; 0002708-80.2009.8.26.0326; 0000571-75.2014.8.26.0326; 326.01.2010.003669-1; 001376-62.2013.8.26.0326; 0002708-06.2009.8.26.0326; 0004054-89.2009.8.26.0326; 1002127-90.2017.8.26.0326; 0002525-30.2012.8.26.0326; 000400-26.2009.8.26.0326; 0003151-20.2010.8.26.0326;
- **10ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**, autos n. 1002169-71.2019.8.26.0326;

**DOS LEILÕES:**

**1º LEILÃO:** Inicia no dia **02/04/2026**, às **15:30hs**, e termina no dia **06/04/2026**, a partir **das 15:30hs**.

**LANCE MÍNIMO:** **LOTE 1 - R\$ 114.643,08; LOTE 2 - R\$ 131.020,67; LOTE 3 - R\$ 108.501,48; LOTE 4 - R\$ 122.831,87; LOTE 5 - R\$ 122.831,87; LOTE 6 – 122.831,87**, correspondente ao valor de avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2026.

Caso não haja lance, seguir-se-á sem interrupção para o

**2º LEILÃO:** Inicia no dia **06/04/2026**, às **15:31hs**, e termina no dia **27/04/2026**, a partir **das 11:30hs**.

**LANCE MÍNIMO:** **LOTE 1 - R\$ 57.321,54; LOTE 2 - R\$ 65.510,33; LOTE 3 - R\$ 54.250,74; LOTE 4 - R\$ 61.415,93; LOTE 5 - R\$ 61.415,93; LOTE 6 – 61.415,93**, correspondentes a **50%** do valor de avaliação atualizada.

**Descrição dos Bens**

**LOTE 1 – UM LOTE DE TERRENO URBANO, SOB Nº 6 DA QUADRA Nº 25, NA VILA RENNO, DESTA CIDADE E COMARCA**, medindo quatorze metros de frente por trinta metros de fundos, ou seja, a área superficial de 420,00m<sup>2</sup>, confrontando pela frente com a Rua Concórdia; de um Lado com a Rua Duque de Caxias, defendendo esquina; de outro com o lote 7; e dos fundos, com o lote nº 1, todos da mesma quadra. Contem esse terreno uma casa residencial de madeira.

**Matrícula:** 438 do Cartório de Registro de Imóveis de Lucélia/SP.

**ÔNUS: ARRECADAÇÃO** do bem encontra-se às fls. **5.581/5.591** dos autos, bem como na **AV.16** da matrícula. Consta, na **AV.11, PENHORA** derivada dos autos n. 0001010-28.2010.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.12, PENHORA** derivada dos autos n. 0002721-05.2009.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.13, PENHORA** derivada dos autos n. 326.01.2010.003669-1, 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.14, PENHORA** derivada dos autos n. 0002708-80.2009.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.15, PENHORA** derivada dos autos n. 0000571-75.2014.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. **Em atendimento à r. decisão de fls. 9.612/9.615, informa-se que consta a ação de**

**USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, autos nº 1002169-71.2019.8.26.0326, na qual foi proferida sentença de improcedência, tendo sido interposto recurso de apelação em face da referida sentença, o qual se encontra em trâmite. Ressalte-se, ainda, que eventual arrematação do bem dar-se-á no estado em que se encontra, competindo exclusivamente ao arrematante a realização de prévia diligência quanto à situação jurídica e fática do imóvel. Eventuais ônus, riscos ou providências necessárias à regularização dominial ou possessória do bem correrão por conta exclusiva do arrematante, não havendo responsabilidade do Juízo, do leiloeiro ou das partes.**

**CONTRIBUINTE: N/C;** Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**DEPOSITÁRIO: N/C.**

**Avaliação:** R\$ 113.538,60, em agosto de 2025.

**LOTE 2 – UM LOTE DE TERRENO URBANO, NESTA CIDADE E COMARCA, COMPREENDENDO O LOTE Nº 7 (SETE) DA QUADRA Nº 25 (VINTE E CINCO),** com as seguintes metragens e confrontações: mede 16,00 metros de frente para Rua Concordia; 16,00 metros nos fundos em divisa com o lote dois; 30,00 metros de um lado em divisa com o lote seis; e 30,00 metros de outro lado em divisa com o lote oito, perfazendo a área de 480,00 metros quadrados.

**Matrícula:** 2.665 do Cartório de Registro de Imóveis de Lucélia/SP.

**ÔNUS: ARRECADAÇÃO** do bem encontra-se às fls. **5.581/5.591** dos autos, bem como na **AV.20** da matrícula. Consta, na **AV.08, PENHORA** derivada dos autos n. 326.01.2010.003669-1, 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.09, PENHORA** derivada dos autos n. 049/12, sem informação quanto a Vara de origem. Consta, na **AV.10, PENHORA** derivada dos autos n. 150/12, sem informação quanto a Vara de origem. Consta, na **AV.11, PENHORA** derivada dos autos n. 092/12, sem informação quanto a Vara de origem. Consta, na **AV.12, PENHORA** derivada dos autos n. 0001010-28.2010.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.13, PENHORA** derivada dos autos n. 00040988-45.2008.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.14, PENHORA** derivada dos autos n. 0002721-05.2009.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.15, PENHORA** derivada dos autos n. 0001407-19.2012.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.16, PENHORA** derivada dos autos n. 0003822-19.2005.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.17, PENHORA** derivada dos autos n. 0003600-07.2012.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.18, PENHORA** derivada dos autos n. 0002708-80.2009.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de

Lucélia/SP. Consta, na **AV.19, PENHORA** derivada dos autos n. 0000571-75.2014.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Em atendimento a r. decisão de fls. 9.612/9.615: **Em atendimento à r. decisão de fls. 9.612/9.615, informa-se que consta a ação de USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, autos nº 1002169-71.2019.8.26.0326, na qual foi proferida sentença de improcedência, tendo sido interposto recurso de apelação em face da referida sentença, o qual se encontra em trâmite. Ressalte-se, ainda, que eventual arrematação do bem dar-se-á no estado em que se encontra, competindo exclusivamente ao arrematante a realização de prévia diligência quanto à situação jurídica e fática do imóvel. Eventuais ônus, riscos ou providências necessárias à regularização dominial ou possessória do bem correrão por conta exclusiva do arrematante, não havendo responsabilidade do Juízo, do leiloeiro ou das partes.**

**CONTRIBUINTE: N/C;** N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**DEPOSITÁRIO: N/C.**

**Avaliação:** R\$ 129.758,40, em agosto de 2025.

**LOTE 3 – UM LOTE DE TERRENO URBANO, SOB Nº 02 9DOIS), DA QUADRA Nº 24 (VINTE E QUATRO), LOCALIZADO NA VILA RENNO, NESTA CIDADE E COMARCA,** dentro das seguintes medidas e confrontações: medindo 16,00 metros de frente para a Fepasa; 23,00 - metros do lado esquerdo, em divisa com o lote, um; 30,00 metros do lado direito, em divisa com o lote três; e 15,00 metros nos fundos em divisa com o lote sete, perfazendo uma área de 397,50 m<sup>2</sup>.

**Matrícula:** 4.790 do Cartório de Registro de Imóveis de Lucélia/SP.

**ÔNUS: ARRECADAÇÃO** do bem encontra-se às fls. **5.581/5.591** dos autos, bem como na **AV.17** da matrícula. Consta, na **AV.05, PENHORA** derivada dos autos n. 326.01.2010.003669-1, 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.06, PENHORA** derivada dos autos n. 049/12, sem informação quanto a Vara de origem. Consta, na **AV.07, PENHORA** derivada dos autos n. 150/12, sem informação quanto a Vara de origem. Consta, na **AV.08, PENHORA** derivada dos autos n. 092/12, sem informação quanto a Vara de origem. Consta, na **AV.09, PENHORA** derivada dos autos n. 0001010-28.2010.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.10, PENHORA** derivada dos autos n. 00040988-45.2008.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.11, PENHORA** derivada dos autos n. 0002721-05.2009.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.12, PENHORA** derivada dos autos n. 0001407-19.2012.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.13, PENHORA** derivada dos autos n. 0003822-19.2005.8.26.0326,

da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.14, PENHORA** derivada dos autos n. 0003600-07.2012.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.15, PENHORA** derivada dos autos n. 0002708-80.2009.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.16, PENHORA** derivada dos autos n. 0000571-75.2014.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Em atendimento a r. decisão de fls. 9.612/9.615: **Em atendimento à r. decisão de fls. 9.612/9.615, informa-se que consta a ação de USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, autos nº 1002169-71.2019.8.26.0326, na qual foi proferida sentença de improcedência, tendo sido interposto recurso de apelação em face da referida sentença, o qual se encontra em trâmite. Ressalte-se, ainda, que eventual arrematação do bem dar-se-á no estado em que se encontra, competindo exclusivamente ao arrematante a realização de prévia diligência quanto à situação jurídica e fática do imóvel. Eventuais ônus, riscos ou providências necessárias à regularização dominial ou possessória do bem correrão por conta exclusiva do arrematante, não havendo responsabilidade do Juízo, do leiloeiro ou das partes.**

**CONTRIBUINTE: N/C;** N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**DEPOSITÁRIO: N/C.**

**Avaliação:** R\$ 107.456,17, em agosto de 2025.

**LOTE 4 – UM LOTE DE TERRENO URBANO, SOB Nº 03 (TRÊS), DA QUADRA Nº 24 (VINTE E QUATRO), LOCALIZADO NA VILA RENNO, NESTA CIDADE E COMARCA,** dentro das seguintes medidas e confrontações: mede 15,00 metros de frente para a Fepasa; 30,00 metros do lado esquerdo, em divisa com o lote dois; 30,00 metros do lado direito, em divisa com o lote quatro; e 15,00 metros nos fundos, em divisa com o lote oito.

**Matrícula:** 4.791 do Cartório de Registro de Imóveis de Lucélia/SP.

**ÔNUS: ARRECADAÇÃO** do bem encontra-se às fls. **5.581/5.591** dos autos, bem como na **AV.19** da matrícula. Consta, na **AV.07, PENHORA** derivada dos autos n. 326.01.2010.003669-1, 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.08, PENHORA** derivada dos autos n. 049/12, sem informação quanto a Vara de origem. Consta, na **AV.09, PENHORA** derivada dos autos n. 150/12, sem informação quanto a Vara de origem. Consta, na **AV.10, PENHORA** derivada dos autos n. 092/12, sem informação quanto a Vara de origem. Consta, na **AV.11, PENHORA** derivada dos autos n. 0001010-28.2010.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.12, PENHORA** derivada dos autos n. 00040988-45.2008.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.13, PENHORA** derivada dos autos n. 0002721-05.2009.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.14,**

**PENHORA** derivada dos autos n. 0001407-19.2012.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.15, PENHORA** derivada dos autos n. 0003822-19.2005.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.16, PENHORA** derivada dos autos n. 0003600-07.2012.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.17, PENHORA** derivada dos autos n. 0002708-80.2009.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.18, PENHORA** derivada dos autos n. 0000571-75.2014.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Em atendimento a r. decisão de fls. 9.612/9.615: **Em atendimento à r. decisão de fls. 9.612/9.615, informa-se que consta a ação de USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, autos nº 1002169-71.2019.8.26.0326, na qual foi proferida sentença de improcedência, tendo sido interposto recurso de apelação em face da referida sentença, o qual se encontra em trâmite. Ressalte-se, ainda, que eventual arrematação do bem dar-se-á no estado em que se encontra, competindo exclusivamente ao arrematante a realização de prévia diligência quanto à situação jurídica e fática do imóvel. Eventuais ônus, riscos ou providências necessárias à regularização dominial ou possessória do bem correrão por conta exclusiva do arrematante, não havendo responsabilidade do Juízo, do leiloeiro ou das partes.**

**CONTRIBUINTE: N/C;** N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**DEPOSITÁRIO: N/C.**

**Avaliação:** R\$ 121.648,50, em agosto de 2025.

**LOTE 5 – UM LOTE DE TERRENO URBANO, SOB Nº 04 (QUATRO), DA QUADRA Nº 24 (VINTE E QUATRO), LOCALIZADO NA VILA RENNO, NESTA CIDADE E COMARCA,** dentro das seguintes medidas e confrontações: mede 15,00 metros de frente para a Fepasa; 30,00 metros do lado esquerdo, em divisa com o lote três; 30,00 metros do lado direito, em divisa com o lote cinco; e 15,00- metros nos fundos, em divisa com o lote nove.

**Matrícula:** 4.792 do Cartório de Registro de Imóveis de Lucélia/SP.

**ÔNUS: ARRECADAÇÃO** do bem encontra-se às fls. **5.581/5.591** dos autos, bem como na **AV.19** da matrícula. Consta, na **AV.07, PENHORA** derivada dos autos n. 326.01.2010.003669-1, 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.08, PENHORA** derivada dos autos n. 049/12, sem informação quanto a Vara de origem. Consta, na **AV.09, PENHORA** derivada dos autos n. 150/12, sem informação quanto a Vara de origem. Consta, na **AV.10, PENHORA** derivada dos autos n. 092/12, sem informação quanto a Vara de origem. Consta, na **AV.11, PENHORA** derivada dos autos n. 0001010-28.2010.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.12, PENHORA** derivada dos autos n. 00040988-45.2008.8.26.0326,



da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.13, PENHORA** derivada dos autos n. 0002721-05.2009.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.14, PENHORA** derivada dos autos n. 0001407-19.2012.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.15, PENHORA** derivada dos autos n. 0003822-19.2005.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.16, PENHORA** derivada dos autos n. 0003600-07.2012.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.17, PENHORA** derivada dos autos n. 0002708-80.2009.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.18, PENHORA** derivada dos autos n. 0000571-75.2014.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Em atendimento a r. decisão de fls. 9.612/9.615: **Em atendimento à r. decisão de fls. 9.612/9.615, informa-se que consta a ação de USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, autos nº 1002169-71.2019.8.26.0326, na qual foi proferida sentença de improcedência, tendo sido interposto recurso de apelação em face da referida sentença, o qual se encontra em trâmite. Ressalte-se, ainda, que eventual arrematação do bem dar-se-á no estado em que se encontra, competindo exclusivamente ao arrematante a realização de prévia diligência quanto à situação jurídica e fática do imóvel. Eventuais ônus, riscos ou providências necessárias à regularização dominial ou possessória do bem correrão por conta exclusiva do arrematante, não havendo responsabilidade do Juízo, do leiloeiro ou das partes.**

**CONTRIBUINTE: N/C;** N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**DEPOSITÁRIO: N/C.**

**Avaliação:** R\$ 121.648,50, em agosto de 2025.

**LOTE 6 – UM LOTE DE TERRENO URBANO, SOB Nº 03 (CINCO), DA QUADRA Nº 24 (VINTE E QUATRO), LOCALIZADO NA VILA RENNO, NESTA CIDADE E COMARCA,** dentro das seguintes medidas e confrontações: mede 15,00 metros de frente para a Fepasa; 30,00 metros do lado esquerdo, em divisa com o lote quatro; 30,00 metros do lado direito, em divisa com a Rua Duque de Caxias; e 15,00 metros nos fundos, em divisa com o lote dez.

**Matrícula:** 4.793 do Cartório de Registro de Imóveis de Lucélia/SP.

**ÔNUS: ARRECADAÇÃO** do bem encontra-se às fls. **5.581/5.591** dos autos, bem como na **AV.18** da matrícula. Consta, na **AV.07, PENHORA** derivada dos autos n. 326.01.2010.003669-1, 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.08, PENHORA** derivada dos autos n. 049/12, sem informação quanto a Vara de origem. Consta, na **AV.09, PENHORA** derivada dos autos n. 150/12, sem informação quanto a Vara de origem. Consta, na **AV.10, PENHORA** derivada dos autos n. 092/12, sem informação quanto a Vara de origem. Consta, na **AV.11,**

**PENHORA** derivada dos autos n. 0001010-28.2010.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.12, PENHORA** derivada dos autos n. 00040988-45.2008.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.13, PENHORA** derivada dos autos n. 0002721-05.2009.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.14, PENHORA** derivada dos autos n. 0001407-19.2012.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.15, PENHORA** derivada dos autos n. 0003822-19.2005.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.16, PENHORA** derivada dos autos n. 0003600-07.2012.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. Consta, na **AV.17, PENHORA** derivada dos autos n. 0002708-80.2009.8.26.0326, da 1ª Vara Cível da Comarca de Lucélia/SP. **Em atendimento à r. decisão de fls. 9.612/9.615, informa-se que consta a ação de USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, autos nº 1002169-71.2019.8.26.0326, na qual foi proferida sentença de improcedência, tendo sido interposto recurso de apelação em face da referida sentença, o qual se encontra em trâmite. Ressalte-se, ainda, que eventual arrematação do bem dar-se-á no estado em que se encontra, competindo exclusivamente ao arrematante a realização de prévia diligência quanto à situação jurídica e fática do imóvel. Eventuais ônus, riscos ou providências necessárias à regularização dominial ou possessória do bem correrão por conta exclusiva do arrematante, não havendo responsabilidade do Juízo, do leiloeiro ou das partes.****CONTRIBUINTE: N/C;** Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**DEPOSITÁRIO:** N/C.

**Avaliação:** R\$ 121.648,50, em agosto de 2025.

**DOS BENS:** Os bens imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, não cabendo qualquer reclamação posterior, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades, inclusive, no que se refere às edificações existentes, se houver, antes das datas designadas para a alienação. Caberá aos interessados verificarem, junto ao Município e demais órgãos competentes, eventuais restrições, inclusive ambientais, quanto ao uso do imóvel. Na hipótese do bem, no todo ou em parte, estar ocupado por terceiros, caberá ao arrematante tomar toda e qualquer providência, bem como, arcar com todo e qualquer custo para a desocupação. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação do imóvel, deverão ser levantadas diretamente pelos licitantes interessados na arrematação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial do bem, correrão por conta do arrematante. Os bens objetos da alienação estarão livres de quaisquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho (art. 141, inciso II, da Lei nº



11.101/2005). O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Nos termos da r. decisão de fls. 9.612/9.615: “As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas (art. 1.499, inciso VI, do Código Civil), devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação, bem como o cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições, nos expressos termos do art. 269, §§ 1º e 2º, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.”

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DOS BENS:** Os bens serão leiloados em duas etapas, sendo que, na primeira etapa serão aceitos lances cujo valor mínimo equivale ao valor de avaliação atualizado dos bens; e, na segunda etapa serão aceitos lances cujo valor mínimo equivale à **50%** do valor de avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2026.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro: [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem imóvel a ser apregoado, bem como em jornal de ampla circulação local.

**DO LEILÃO:** O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br) e será pelo Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na **JUCESP sob o nº 464**.

**DOS LANCES:** Os lances deverão ser ofertados **EXCLUSIVAMENTE** pela Internet, através do Portal [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br).

**DO PAGAMENTO DO LANCE:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de **GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL** em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DA COMISSÃO:** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que não está incluído no valor do lance. A comissão será devida somente se houver a efetiva arrematação do bem, bem como que sendo anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos; e, na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o

leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão, tudo nos termos do artigo 267, §§ 3º e 4º, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO:** O pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial pelo leilão deverá ser realizado mediante **DEPÓSITO JUDICIAL** no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, por meio de guia que será enviada por e-mail ao arrematante.

**DO PAGAMENTO PARCELADO:** 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.

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO LANCE:** Não sendo efetuado o depósito do valor do lance, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC. Havendo desistência do arrematante ou o não pagamento do respectivo preço fica, desde logo, fixada multa de 20% (vinte por cento) da avaliação, que reverterá para o pagamento da dívida. O inadimplemento autoriza o requerimento da resolução da arrematação ou a promoção, em face do arrematante, de execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC).

**CONDIÇÕES GERAIS:** As medidas e confrontações das áreas dos imóveis e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos do processo de falência. Em caso de desistência ou inadimplência, ao arrematante serão impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital. Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido durante o leilão, em igualdade de condições com eventuais outros interessados, cabendo ao titular do direito participar do leilão e exercer seu

direito de preferência com base no maior lance (e nas mesmas condições de pagamento) recebido pelo leiloeiro durante o leilão.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br).

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



Lucélia/SP, 02 de fevereiro de 2026.

**Dra. Thais Queiroz Ferrere Matos de Oliveira**

Juíza de Direito