

**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP**

O **Dr. Luiz Antonio de Campos Júnior**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/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: 1014769-73.2022.8.26.0309** – Execução de Título Extrajudicial

**Exequente:**

- **AMANDA HERNANDEZ CESAR DE MOURA**, CPF: 268.936.848-00;

**Executado:**

- **TALITA PIAQUADIO SEIXAS**, CPF: 351.633.108-95;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE JUNDIAÍ/SP;**
- **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO CAPITAL VILLE**

**1º Leilão**

Início em 19/01/2026, às 12:00hs, e término em 22/01/2026, às 12:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 330.450,59, atualizados pela Tabela Prática TJ/SP, para novembro de 2025

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 22/01/2026, às 12:01hs, e término em 12/02/2026, às 12:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 198.270,36, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem:**

**O LOTE DE TERRENO URBANO, SEM BENFEITORIAS, SOB N° 36 DA QUADRA Q, DO LOTEAMENTO DENOMINADO CAPITALVILLE I, NESTA CIDADE,** com a área de 1.400,00m², que mede 20,23m em dois segmentos, sendo um de 17,50m e outro de 2,73m de frente para a Rua Pirangi; pelo lado direito, de quem da rua olha para o lote, mede 68,50m, e confronta com o lote 37; pelo lado esquerdo mede 71,50 e confronta com o lote 35; e pelos fundos mede 20,00m e confronta com o lote 20.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 142-148):** Lote em active, sem edificações

**Matrícula:** 125.320 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 47-48 dos autos, bem como AV. 06 da matrícula.

**CONTRIBUINTE n°:** 78.007.0036; em pesquisa realizada em 20 de novembro de 2025, **há débitos fiscais** no valor de R\$ 12.816,14.

**DEPOSITÁRIO:** Talita Piaquadio De Seixas, CPF n° 35163310895, RG n° 43.608.355-3.

**Avaliação:** R\$ 312.790,00, em setembro de 2024, homologado em fls. 153.

**Débito da ação:** R\$ 73.150,44, em julho de 2025, 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](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 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 arrendimento 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](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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Jundiaí/SP, 20 de novembro de 2025.

**Dr. Luiz Antonio de Campos Júnior**  
Juiz de Direito