

### 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE INDAIATUBA/SP

O **Dr. Alexandre Yuri Kiataqui**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Indaiatuba/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: 1008203-73.2017.8.26.0248** – Execução de Título Extrajudicial.

**Exequente: F. E. J. LTDA**, CNPJ: 23.265.220/0001-42, na pessoa do seu representante legal;

**Executados:**

- **P. E C. R. LTDA.**, CNPJ: 66.968.488/0001-53, na pessoa do seu representante legal;
- **L. C. L.**, CPF: 051.457.888-27;

**Interessados:**

- **O. DO I.**;
- **P. DE I./SP**;
- **M. R. C. S. L.**, CPF: (coproprietária e cônjuge);
- **M. W. G. DE A.**, CPF: 329.056.318-99, e seu cônjuge, **T. H. A. DE A.**, CPF: 273.505.228-19;
- **J. J. N. A. DE B. LTDA.**, CNPJ: 40.171.294/0001-39, na pessoa do seu representante legal;
- **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA/SP**, autos n. 005206-20.2017.8.26.0248;

**1º Leilão**

Início em **16/01/2026** às **14:15hs**, e término em **19/01/2026**, às **14:15hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 5.716.676,25**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **19/01/2026**, às **14:16hs**, e término em **09/02/2026**, às **14:15hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 4.573.341,00**, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação apenas na fração ideal de propriedade do executado, resguardando a cota-parte do cônjuge alheio, nos termos do art. 843, do CPC.

**Descrição do Bem**

**EDIFICAÇÕES E OS TERRENOS IDENTIFICADOS NAS I) MATRÍCULA 34.112: LOTE 1-U SITUADO À RUA CANDELÁRIA, NESTA CIDADE E COMARCA DE INDAIATUBA**, medindo dez metros de frente para a citada rua; 28,28 metros de um lado, confrontando com a área remanescente de Orlando Leopoldino; 28,87 metros do outro lado confrontando com o lote O2-U; 9,99 metros aos fundos confrontando com o remanescente do lote 04, totalizado a área de 285,46 metros quadrados. **II) MATRÍCULA 81.408: UM PRÉDIO COMERCIAL SOB. Nº 1.828, SITUADO À RUA CANDELÁRIA, COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 579,38 METROS QUADRADOS, EDIFICADO SOBRE O LOTE DE TERRA DESIGNADO COMO LOTE L1, SITUADO NO BAIRRO AREAL, NESTA CIDADE E COMARCA DE INDAIATUBA**, com as seguintes medidas e confrontações: mede 16,60 metros de frente para a citada rua Candelária; 16,39 metros em rumo S 45°21'19" NE nos fundos, confrontando com o lote 04-AU, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 39,26 metros e confronta com terras pertencentes aos sucessores de Olímpia Leopoldino Pistoni e pelo lado esquerdo, na mesma posição acima, mede 40,39 metros e confronta com o caminho e terras pertencentes a João Leopoldino, perfazendo a área total de 662,09m<sup>2</sup>. Consta, na AV.15, que o prédio comercial teve sua área construída ampliada em 396,27m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 975,65m<sup>2</sup>. Posteriormente, o prédio comercial foi adaptado para dois salões comerciais, resultando em

sala 01 sob n. 1828, com a área de 314,0m<sup>2</sup> e salão 02 sob n. 183, com a área de 661,55m<sup>2</sup>, ambos situados na rua Candelária.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 546):** Um imóvel comercial localizado de frente para a Rua Candelária, sob n. 1828, medindo aproximadamente 27 metros de frente, por 40 metros do lado direito e 28 metros do lado esquerdo, com área de 947,55m<sup>2</sup> de terreno e uma área construída de 975,65m<sup>2</sup> (áreas totais apuradas junto a Prefeitura de Indaiatuba).

**Matrículas:** I) 34.112 e II) 81.408 todas do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 255 e 875/877 dos autos, bem como na **AV.04/34.112** da matrícula. **I) Matrícula 34.112:** Consta, na **AV.03, PENHORA** derivada dos autos n. 005206-20.2017.8.26.0248, da 2ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba/SP. **II) Matrícula 81.408:** Consta, no **R.11, ALIENAÇÃO** do bem em favor de Marina Wiby Girotto de Araújo e Thiago Henrique Assis de Araújo. Consta, no **R.14, PERMUTA** do bem em favor de J. J. Neves Administradora de Bens. Consta dos autos, que nos termos do v. acórdão proferido no agravo de instrumento, autos n. 2217789-57.2024.8.26.0000, transitado em julgado conforme fl. 640 dos autos, **foi reconhecida a fraude à execução quanto alienação realizada sob R.11, sendo decretada sua nulidade.** Tal decisão está pendente de averbação no fólio real. Conforme r. decisão de fls. 875/877: "Considerando o deferimento do reforço de penhora da Matrícula nº 81.408, e a presunção de que, de fato, os imóveis formam uma unidade física (947,55 m<sup>2</sup>), resolvo a questão da divergência da área para fins de leilão. Assim, com o reforço da penhora do imóvel Matrícula nº 81.408 (juntamente com o imóvel Matrícula nº 34.112), o leilão deverá prosseguir sobre a integralidade da área de 947,55m<sup>2</sup>, conforme avaliação já realizada." **Eventual regularização do bem perante os órgãos competente é de responsabilidade do arrematante.**

**CONTRIBUINTES:** 0078.7070.09.0 (AV.01/34.112) e 078.7050.0-1 (AV.09/81.408); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

**Avaliação:** R\$ 5.200.000,00, em junho de 2023.

**Débito da ação:** R\$ 1.350.700,71, em novembro de 2020, 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 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](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.



Indaiatuba/SP, 04 de novembro de 2025.

**Dr. Alexandre Yuri Kiataqui,**

Juiz de Direito