

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PIRACICABA/SP

O **Dr. Felipe Rosa Pereira**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Piracicaba/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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1007099-77.2021.8.26.0451 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: MARCELO ROSENTHAL ADVOGADOS ASSOCIADOS, CNPJ: 04.382.718/0001-40, na pessoa do seu representante legal;

Executado: SANDRO JOSÉ KALIL RUGGIA, CPF: 123.609.958-39;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE PIRACICABA/SP;**
- **ELAINE CRISTINA SOUZA VILELA RUGGIA**, CPF: 167.866.288-77 (**cônjuge**);
- **GISLENE APARECIA KALIL RUGGIA**, CPF: 822.393.128-15 (**usufrutuária**);
- **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA/SP**, autos n. 1013058-63.2020.8.26.0451; 1000891-09.2023.8.26.0451;
- **VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE PIRACICABA/SP**, autos n. 1017907-15.2019.8.26.0451; 0001454.2022.8.26.0451;
- **EDIFÍCIO JOCA ADAMOLI**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;

1º Leilão

Início em **16/12/2025**, às **14:00hs**, e término em **19/12/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 345.000,00, correspondente ao valor de avaliação, conforme r. decisão de fls. 456/457 dos autos.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **19/12/2025** às **14:01hs**, e término em **09/01/2026** às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 276.000,00, correspondente a **80%** do valor da avaliação, aplicando-se a depreciação **de 60%** apenas na fração ideal do executado, preservando a cota-parte do cônjuge alheio à execução, nos termos do art. 843, do CPC e decisão de fls. 86/88 e 486 dos autos.

Descrição do Bem

NUA-PROPRIEDADE (R.03) SOBRE O APARTAMENTO N. 22 DO 3º ANDAR, DO EDIFÍCIO JOCA ADAMOLI, COM FRENTE PARA A RUA IPIRANGA N. 1.034, EM PIRACICABA,

contendo área útil de 106,46m², área comum de 57,65m², onde acha-se implícita uma vaga indeterminada para guarda de veículo, total de 164,11m², com uma participação ideal no terreno de 3,1446% equivalente a 2,65m², cadastrado na Prefeitura Municipal Local distr. 01, setor 02, quadra 0043, lote 0036.

Consta do laudo de avaliação (fls. 350/436): O apartamento é composto de 03 (três) dormitórios, sendo 01 (um) suíte, sala de estar, sala de jantar, sacada, cozinha, banheiro social e área de serviço com banheiro. O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, com portaria, hall social, salão de festas, área de convivência e estacionamento. O Condomínio é composto de 1 (uma) torre, com 14 (quatorze) pavimentos superiores para apartamentos, sendo 02 (dois) apartamentos por andar.

Matrícula: 69.255 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 86/88 dos autos, bem como na **AV.07** da matrícula. Consta, no **R.04, USUFRUTO** em favor de Gislene Aparecida Kalil Ruggia. Consta, no **AV.05 AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada destes autos. Consta, na **AV.06,**

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA derivada dos autos n. 1013058-63.2020.8.26.0451, da 1ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP. Consta, na **AV.08, PENHORA** derivada dos autos n. 1017907-15.2019.8.26.0451, da Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Piracicaba/SP. Consta, na **AV.09, PENHORA** derivada dos autos n. 0001454.2022.8.26.0451, da Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Piracicaba/SP. Consta, na **AV.09, PENHORA** derivada dos autos 1000891-09.2023.8.26.0451, da 1ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba/SP. Consta dos autos, fls. 304/305, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos n. 1017907-15.2019.8.26.0451, da Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Piracicaba/SP. **Débitos Condominiais:** a apurar.

CONTRIBUINTE nº: 02.0043.0036.0006, CPD: 1423967 (AV.01); Em pesquisa realizada em 29/10/2025, constam **débitos fiscais** para o exercício de 2025 no valor de R\$ 1.105,18. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais relativos a outros exercícios e/o inscritos em dívida ativa, sendo ônus do arrematante a verificação perante o órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 345.000,00, em abril de 2025.

Débito da ação: R\$ 168.811,87, em maio 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

Eventuais despesas condominiais e débitos tributários incidentes sobre o bem penhorado até a data da arrematação sub-rogam-se no preço ofertado, conforme disposto no art. 130, parágrafo único, do CTN e 908, §1º, do CPC, caso em que a serventia, após a arrematação, oficiará ao credor solicitando os dados necessários para a transferência do valor e posterior quitação, nos termos da r. decisão de fls. 456/457 dos autos.



IPTU, taxas e impostos

Débitos tributários incidentes sobre o bem penhorado até a data da arrematação sub-rogam-se no preço ofertado, conforme disposto no art. 130, parágrafo único, do CTN e 908, §1º, do CPC, caso em que a serventia, após a arrematação, oficiará ao credor solicitando os dados necessários para a transferência do valor e posterior quitação, nos termos da r. decisão de fls. 456/457 dos autos.

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 (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.

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.

⚠ 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.

 Piracicaba/SP, 05 de novembro de 2025.

Dr. Felipe Rosa Pereira,

Juiz de Direito