

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

A **Dra. Viviani Dourado Berton Chaves**, MMa. Juíza 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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0003343-07.2021.8.26.0248 – Cumprimento de sentença.

Exequente: ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ: 60.701.190/0001-04, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **ONEWAY IMPORTADORA E DISTRIBUIDORA LTDA.**, CNPJ: 13.605.812/0001-02, na pessoa do seu representante legal;
- **ANDRÉ DE LIMA PICOSSE**, CPF: 155.821.358-98;
- **CARLOS ALBERTO PICOSSE**, CPF: 063.118.658-15 (e usufrutuário);

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DO GUARUJÁ/SP;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **FLÁVIA CRISTIANE BOVI PICOSSE**, CPF: 290.801.358-44 (cônjuge);
- **RAQUEL DE LIMA PICOSSE**, CPF: 298.422.568-63, e seu cônjuge, **SEBASTIAN ANDRES BUTTO**, CPF: 058.836.777-03 (nu-coproprietários);
- **GABRIEL DE LIMA PICOSSE**, CPF: 298.413.378-19, e seu cônjuge, **FERNANDA QUEIROGA MACHADO PICOSSE**, CPF: 036.116,756-36 (nu-coproprietários);
- **MARIA CHRISTINA DE LIMA PICOSSE**, CPF: 299.139.648-22 (usufrutária);
- **EDIFÍCIO ICARAÍ**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **7ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**, autos n. 0005169-82.2021.8.26.0114;
- **6ª VARA DO TRABALHO DE CAMPINAS/SP**, autos n. 0010141-29.2015.5.15.0093;

1º Leilão

Início em **13/10/2026**, às **11:00hs**, e término em **16/10/2026**, às **11:01hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 326.088,94, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **16/10/2026**, às **11:01hs**, e término em **06/11/2026**, às **11:01hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 260.871,15, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se o deságio apenas na fração ideal do executado, resguardando a fração ideal do cônjuge alheio, nos termos do art. 843, do CPC.

Descrição do Bem

FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 33,33% DA NUA-PROPRIEDADE SOBRE :I) APARTAMENTO Nº 72, LOCALIZADO NO 6º ANDAR DO EDIFÍCIO ICARAI, SITUADO À AVENIDA GENERAL MONTEIRO DE BARROS Nº 260, NESTA CIDADE, DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ, ENCERRANDO A ÁREA ÚTIL DE 190,43 METROS quadrados, a área de uso comum de 38,07 metros quadrados, e a área construída de 228,50 metros quadrados, com uma correspondente fração ideal no terreno de 2,9729%; confrontando pela frente, de um lado e pelos fundos com áreas do condomínio e do lado restante com o apartamento nº 71. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob numero 1-0003-006-014; **II) VAGA DE GARAGEM Nº 14, LOCALIZADO NO SUB-SOLO, DO EDIFÍCIO ICARAI, SITUADO À AVENIDA GENERAL MONTEIRO DE BARROS Nº 260, NESTA CIDADE, DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ, EM LOCAL INDETERMINADO E AS MANOBRAS SUJEITAS AOS SERVIÇOS DE MANOBRISTAS, COM A ÁREA ÚTIL DE 9,00 METROS QUADRADOS**, área de uso comum de 26,40 metros quadrados, com um total construído de 35,40 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,2511%; cadastrada pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 1-003-006-014 e, **III) VAGA DE GARAGEM nº 44, LOCALIZADA NO PAVIMENTO TÉRREO DO EDIFÍCIO ICARAI, SITUADO À AVENIDA GENERAL MONTEIRO DE BARROS Nº 260, NESTA CIDADE, DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ, COM ENTRADA PELA AVENIDA MARECHAL RONDON, EM LUGAR INDETERMINADO E AS MANOBRAS**

SUJEITAS AOS SERVIÇOS DE MANOBRISTAS, COM A ÁREA ÚTIL DE 9,00 METROS QUADRADOS, área de uso comum de 13,94 metros quadrados, abrangendo a área total construída de 22,94 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1093%. Cadastrada pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 1-003-006-014.

Consta do laudo de avaliação (fls. 629-675): O imóvel avaliando localiza-se no Edifício Icaraí, Av. Gal. Monteiro de Barros, 260, no bairro Vila Luis Antônio, Praia das Astúrias, Guarujá / SP, CEP 06172- 226. O imóvel a ser avaliado trata-se de apartamento destinado ao uso residencial, atualmente, conforme informação do zelador do condomínio, a unidade está alugada para terceiros, que a utilizam como veraneio. O imóvel avaliado, classificado como sendo apartamento residencial, de padrão construtivo superior, possui área privativa de 190,43m² e 228,50m² de área total, com três suítes, sala de jantar e de estar, varanda, lavabo, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada, entrada social e de serviço e duas vagas de garagem. O Edifício Icaraí, construído em lote de terreno plano, no início da década de 80, possui sua entrada social pela Av. Gal. Monteiro de Barros, nº 260, frontal à Praia das Astúrias, e entrada secundária e garagens pela Av. Gal. Rondon, nº 273. Sua área comum é composta por portaria, hall de entrada, sala de jogos, churrasqueira e área de garagem no piso térreo e subsolo. Possui portaria 24hs e sistema de monitoramento por câmeras nas áreas comuns. O bairro Vila Luis Antônio, ou praia das Astúrias, pode ser considerado uma região nobre, com condomínios residenciais de alto padrão e uma localização privilegiada, entre as praias de Pitangueiras e do Tombo, o que favorece o acesso à infraestruturas urbanas.

Matrículas: I) 36.720, II) 36.721, e, III) 36.722 todas do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se à fl. 420 dos autos, bem como na **AV.20** da matrícula 36.720, na **AV.19** da matrícula 36.721 e na **AV.19** da matrícula 36.722. **I) Matrícula 36.720:** Consta na **AV.05** que parte do terreno onde se assenta o Edifício Icaraí, localiza-se em faixa de marinha. Consta no **R.17 USUFRUTO** em favor de Carlos Alberto Picosse e Maria Christina de Lima Picosse. Consta na **AV.18 PENHORA** derivada dos autos n. 0010141-29.2015.5.15.0093, da 6ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. Consta na **AV.19 PENHORA** derivada dos autos n. 0005169-82.2021.8.26.0114, da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas/SP. **II) Matrícula 36.721:** Consta na **AV.05** que parte do terreno onde se assenta o Edifício Icaraí, localiza-se em faixa de marinha. Consta no **R.17 USUFRUTO** em favor de Carlos Alberto Picosse e Maria Christina de Lima Picosse. Consta na **AV.18 PENHORA** derivada dos autos n. 0010141-29.2015.5.15.0093, da 6ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. **II) Matrícula 36.722:** Consta na **AV.05** que parte do terreno onde se assenta o Edifício Icaraí, localiza-se em faixa de marinha. Consta no **R.17 USUFRUTO** em favor de Carlos Alberto Picosse e Maria Christina de Lima Picosse. Consta na **AV.18 PENHORA** derivada dos autos n.

0010141-29.2015.5.15.0093, da c Vara do Trabalho de Campinas/SP. **Débitos condominiais:** a apurar. **Débitos de foro/laudêmio:** a apurar.

CONTRIBUINTE: 1.0003.006.014 (fl. 636); Em consulta realizada em 11/08/2026, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 36.957,92. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 312.000,00, em agosto de 2025.

Débito da ação: R\$ 406.151,37, em abril de 2026, 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 (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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir 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 do Leiloeiro corresponderá a **5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance.** O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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.



Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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.



Indaiatuba/SP, 10 de agosto de 2026.

Dra. Viviani Dourado Berton Chaves,

Juíza de Direito