

## 2<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PIRACICABA/SP

O Dr. Marcos Douglas Veloso Balbino da Silva, MM. Juiz de Direito da 2<sup>a</sup> 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste EDITAL DE LEILÃO:

Processo nº: 0011179-09.2018.8.26.0451 - Cumprimento de Sentença

**Exequente:**

- THN FABRICAÇÃO DE AUTOPEÇAS BRASIL S.A, CNPJ: 11.491.547/0001-53, na pessoa do seu representante legal;

**Executado:**

- JOB'S SOLUTIONS ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA-ME, CNPJ: 11.511.803/0001-27, na pessoa do seu representante legal;
- CLAUDIO UDOVIC LANDIN, CPF: 009.461.466-08;
- FELIPE MARTINEZ PRADO, CPF: 351.510.078-40;
- LETÍCIA CARLA MUNIZ DA CONCEIÇÃO, RG: 41.287.871-9;
- MILENA MARTINEZ PRADO, CPF: 292.846.088-80;

**Interessados:**

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA DO PIRACICABA/SP;
- AURÉLIO PAJUABA NEHME SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA, CNPJ:22.884.282/0001-69, na pessoa do seu representante legal;
- CONDOMÍNIO JARDIM ACAPULCO, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- ANDRÉ DE SOUZA MALHO, CRM n. 109.429 (credor fiduciário);
- 2<sup>a</sup> VARA CRIMINAL DO FORO DA COMARCA DE PIRACICABA, Processos nº. 0009023-19.2016.8.26.0451, 0005325-34.2018.8.26.0451;
- 1<sup>a</sup> VARA CRIMINAL, DO JURI E DAS EXECUÇÕES PENais DA 1<sup>a</sup> SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO/SP, dos autos n. 2009.61.81004904-5;
- 4<sup>a</sup> VARA FEDERAL DE RIBEIRÃO PRETO/SP, autos n. 0000422-16.2019.4.03.6102;
- 4<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DO GUARUJÁ/SP, autos n. 1007076-73.2020.8.26.0223;
- 5<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PIRACICABA/SP, autos n. 0004787-14.2022.8.26.0451;
- 2<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PIRACICABA/SP, Processos nº. 0004767-91.2020.8.26.0451, 1002953-03.2015.8.26.0451, 0003691-37.2017.8.26.0451

**1º Leilão**

Início em 23/06/2025, às 11:00hs, e término em 26/06/2025, às 11:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 3.934.368,41, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 26/06/2025, às 11:01hs, e término em 17/07/2025, às 11:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 2.360.621,05, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.06) QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O LOTE N. 04 DA QUADRA N. 14, DO LOTEAMENTO JARDIM ACAPULCO, SITUADO NESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARUJÁ/SP,** medindo 20,00 metros de frente para a Rua Dr. Carlos Bandeira Lins (AV.01); por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área total de 1.000,00 metros quadrados, confrontando de quem da referida via pública olha para o terreno, pelo lado esquerdo com o lote n. 05, pelo lado direito com o lote n. 03, e pelos fundos com o lote n. 14; imóvel está sujeito às condições restritivas impostas pelos loteadores, por ocasião do registro do loteamento.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1.420/1.447):** Trata-se de um imóvel residencial, constituído por uma casa tipo sobrado, com salas, cozinha, lavabo, área de serviços, dependências de empregados, 5 (cinco) dormitórios com banheiros privativos (suítes), varandas, áreas externas com piscina, churrasqueira e garagem, com área construída de 522,34 m<sup>2</sup>, sobre um terreno com área total de 1.000,00 m<sup>2</sup>, designado como Lote nº 04 da Quadra 14 do Jardim Acapulco. O imóvel tem idade aparente de 12 (doze) anos, encontra-se em bom estado de conservação e pode ser classificada no Padrão Luxo, segundo a classificação do EVV-IBAPE/SP – Estudo de Valores de Venda do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP.

**Matrícula:** 78.373 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 664 destes autos bem como à fl. 277 dos autos n. 0003691-37.2017.8.26.0451, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Piracicaba, bem como na AV.09 da matrícula. Consta, no **R.06, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em que Felipe Martinez Prado

alienou o imóvel da presente matrícula a André de Souza Malho. Consta nos autos às fls. 2.829/2.830, que o saldo devedor do contrato com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 68.121,77, para agosto de 2024. Consta no **R.07, SEQUESTRO** do imóvel, derivado dos autos n. 2009.61.81004904-5, da 1ª Vara Criminal, do Júri e das Execuções Penais da 1ª Subseção Judiciária de São Paulo. Consta, no **R.10, SEQUESTRO** do imóvel, derivado dos autos n. 0005325-34.2018.8.26.0451, da 2ª Vara Criminal do Foro da Comarca de Piracicaba/SP. Consta, na **AV.11, SEQUESTRO** do imóvel, derivado dos autos n. 0000422-16.2019.4.03.61.02, da 4ª Vara Federal de Ribeirão Preto/SP. Consta, na **AV.12, AJUIZAMENTO DE AÇÃO JUDICIAL**, derivada dos autos n. 1007076-73.2020.8.26.0223, da 4ª Vara Cível do Guarujá/SP, constando a existência da demanda supracitada, em que a sociedade autora ingressou com pedido de adjudicação compulsória do imóvel objeto desta matrícula. Consta, na **AV.13, RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS URBANISTÍCAS** impostas pelos loteadores, descrita no contrato padrão do processo de registro de loteamento. Consta dos autos, fls. 1420/1447, a existência de edificações no imóvel não averbadas na matrícula. Consta dos autos, fls. 2829-2830, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 68.121,77, em agosto de 2024. Consta dos autos, fl. 1549, r. decisão reconhecendo fraude à execução da dação em pagamento realizada pelo executado tendo por objeto o bem constrito. É ônus do arrematante a regularização do imóvel perante os órgãos competentes. Consta, fls. 1720-1721, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos n. 0004787-14.2022.8.26.0451, da 5ª Vara Cível de Piracicaba/SP. Consta, **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, autos n. 0004767-91.2020.8.26.0451, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Piracicaba, em trâmite. Consta, **AGRADO EM RECURSO ESPECIAL**, autos n. AREsp nº 2165862/SP, em trâmite. Consta, **AGRADO EM RECURSO ESPECIAL**, autos n. AREsp n. 2515847/SP em trâmite. Consta, **AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**, autos n. 1007076-73.2020.8.26.0223, da 4ª Vara Cível do Guarujá/SP, em trâmite. Consta, **AGRADO EM RECURSO ESPECIAL**, autos n. 2023/0420237-5, em trâmite.

**CONTRIBUINTE:** 3-0816-004-000; em pesquisa realizada em abril de 2025, há débitos fiscais no valor total de R\$ 994.349,74.

**DEPOSITÁRIO:** O proprietário do bem.

**Avaliação:** R\$ 3.500.000,00, em maio de 2022, fls. 1438.

**Débito da ação:** R\$ 1.416.245,27, em setembro de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação, fls. 2614.

## 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.

(!) **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

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).

### ① 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Piracicaba, 28 de abril de 2025.

**Dr. Marcos Douglas Veloso Balbino da Silva**

Juiz de Direito