

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

O **Dr. Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt**, 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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0005424-80.2008.8.26.0248 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: DENISE CARLOS, CPF: 097.826.758-30;

Executado:

- **JORGE CLEMENTE ANDRADE**, CPF: 015.838.568-38;
- **CARLOS EDUARDO BARBOSA**, CPF: 253.422.138-86;
- **MOACYR NICASTRO FILHO**, CPF: 149.906.818-27;
- **EVALDO TORRES VIEIRA**, CPF: N/C;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPINAS/SP;**
- **MARINA URSO NICASTRO**, CPF: 182.003.338-41 (cônjuge de Moacyr Nicastro Filho e coproprietária);
- **MAURICIO TASSO NICASTRO**, CPF: 030.083.298-29 e **PATRICIA LEONE CAMPOS NICASTRO**, CPF: 182.041.778-60 (coproprietários);
- **2ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DA COMARCA DE CAMPINAS/SP**, processo nº 1023695-90.2015.8.26.0114;
- **2ª VARA DO FORO DA COMARCA DE INDAIATUBA**, processo nº 0004937-95.2017.8.26.0248; 0003454-88.2021.8.26.0248;

1º Leilão

Início em 17/11/2025, às 14:00hs, e término em 24/11/2025, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 751.519,09 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 24/11/2025, às 14:01hs, e término em 15/12/2025, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 676.097,18, correspondente a 90% do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte do executado, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

UM LOTE DE TERRENO SOB Nº 8 (OITO), DA QUADRA “EE”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “JARDIM DAS PAINEIRAS”, EM CAMPINAS/SP, com a área total de 546,00m², medindo: 17,67m de frente para a rua Presidente Wenceslau; 18,00m pelo alinhamento da rua piedade; 16,50m mais 15,80m de um lado, confrontando com os lotes 7 e 9; e 21,57m de outro lado, em curva, na confluência das supra referidas ruas. Consta na AV. 06 que no terreno foi construído um prédio residencial (p. térreo 216,81m²; p. inferior 77,63m²), que recebeu o nº 680, pela rua piedade.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 662-703): O imóvel é classificado como imóvel urbano, construção tipificada como casa residencial de padrão superior, edificada em terreno de solo seco, firme e topografia de inclinação leve, posicionado na esquina da quadra. De acordo com os dados cadastrados na Prefeitura de Campinas/SP, e matrícula imobiliária, o imóvel avaliando possui terreno com área de 546,00m² e área construída de 294,44m², valores estes utilizados nos cálculos da avaliação, sendo 216,81m² no piso térreo e 77,63m² no inferior. O imóvel possui a descrição interna, contida no processo nº 102365-90.2015.8.26.0114, fl. 282 “... esta construção compreende 03 dormitórios, 03 banheiros, 01 sala de jantar, 01 living, e 01 escritório, sendo esta construção com o telhado de telhas comuns e o forro de lajotas...”

Matrícula nº: 3.472 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 535-536 dos autos, bem como na **AV. 12** da matrícula. Consta no **AV. 1 SERVIDÃO DE PASSAGEM** de viela sanitária, em favor da Municipalidade de Campinas/SP. Consta na **AV. 10 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1023695-90.2015.8.26.0114, em trâmite na 2ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Campinas/SP. Conta na **AV. 11 PENHORA** derivada dos autos do processo

nº 0004937-95.2017.8.26.0248, em trâmite na 2ª Vara do Foro Central da Comarca de Indaiatuba/SP. Consta nas fls. 576-577 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: A)** processo nº 0003454-88.2021.8.26.0248, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Indaiatuba/SP; **B)** processo nº 1023695-90.2015.8.26.0114, em trâmite na da 2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Campinas/SP.

CONTRIBUINTE nº: 02.0095.00.0010.000; Código Cartográfico: 3421.62.76.0211.01001; Foram identificados **débitos fiscais** no valor total de R\$ 187.797,26 atualizados até março de 2025, conforme demonstrativo de fls.757/758. **DEPOSITÁRIO**: O executado.

Avaliação: R\$ 711.000,00, em agosto de 2024.

Débito da ação: R\$ 142.393,52, em fevereiro de 2023, 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.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

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.



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.



Indaiatuba/SP, 13 de outubro de 2025.

Dr. Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt

Juiz de Direito