

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO/SP

O **Dr. Mateus Veloso Rodrigues Filho**, MM. Juiz de Direito da **1ª** Vara Cível do Foro da Comarca de Campos do Jordão/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: 0000698-80.2022.8.26.0116 – Cumprimento de sentença.

Exequente: BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa do seu representante legal (e credor hipotecário);

Executados:

- **CONFECÇÕES CAREZO LTDA – EPP.**, CNPJ: 01.031.739/0001-23, na pessoa do seu representante legal;
- **CARLOS BENEDITO PADILHA RICCI**, CPF: 861.379.998-15;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPOS DO JORDÃO/SP;**
- **ZODITE COLATO**, CPF: 033.945.688-45 (convivente);

1º Leilão

Início em **02/10/2026**, às **14:30hs**, e término em **06/10/2026**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 331.628,97; LOTE 2 – R\$ 442.171,96, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **06/10/2026**, às **14:31hs**, e término em **27/10/2026**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 198.977,38; LOTE 2 – R\$ 265.303,17, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do(s) Bem(ns)

LOTE 1 - LOTE Nº 12, DO BLOCO 17, DO LOTEAMENTO DENOMINADO "ESTÂNCIA - CLIMATICA ATALAIA," EM CAPIVARI COM A AREA DE 1.440,00MS2. (HUM MIL QUATROCENTOS E QUARENTA METROS QUADRADOS), e com as seguintes divisas e confrontações: faz frente para a Alameda 4, onde mede 29,40ms. (vinte e nove metros e quarenta centímetros); de um lado confronta com o lote 11, onde mede 50,20ms. (cinquenta metros e vinte centímetros); do outro lado confronta com uma viela onde mede 43,00ms. (quarenta e três metros), e nos fundos confina com o lote 13, onde mede 32,75ms. (trinta e dois metros e setenta e cinco centímetros).

Matrícula: 1.641 do Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se às fls. 48-49, bem como na **AV.13** da matrícula. Consta no **R.12 HIPOTECA** em favor de Banco do Brasil S.A.

CONTRIBUINTE: 01.336.012 (AV.06); Em pesquisa realizada em 14/08/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 541,57. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

Avaliação: R\$ 330.076,80, em junho de 2026.

LOTE 2 - LOTE Nº 13, DO BLOCO 17, DO LOTEAMENTO DENOMINADO "ESTÂNCIA - CLIMATICA ATALAIA, " EM CAPIVARI, COM A AREA DE 1.920,00MS2. (HUM MIL NOVECENTOS E VINTE METROS QUADRADOS), e com as seguintes divisas e confrontações: faz frente para a Alameda 3, onde mede 20,20ms. (vinte metros e vinte centímetros); de um lado confronta com uma viela sem denominação onde mede 42,00ms. (quarenta e dois metros); do outro lado confronta com o lote 14, onde mede 62,50ms. (sessenta e dois metros e cinquenta centímetros), e os fundos confina com os lotes 11 e 12, onde mede 65,50ms. (sessenta e cinco metros e cinquenta centímetros).

Matrícula: 1.642 do Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se às fls. 48-49 dos autos.

CONTRIBUINTE: **01.336.013 (AV.06)**; Em pesquisa realizada em 14/08/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 372,24. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

Avaliação: R\$ 440.102,40, em junho de 2026.

Débito da ação: R\$ 1.051.876,11, em outubro de 2024, 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 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 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 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.



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.

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Campos do Jordão/SP, 14 de agosto de 2026.

Dr. Mateus Veloso Rodrigues Filho,

Juiz de Direito