

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

O Dr. Lourenço Carmelo Tôrres, MM. Juiz de Direito da 3<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: 0009606-87.2005.8.26.0451** – Cumprimento de sentença.

**Exequente: CELIA MARIA CHRISTOFOLETTI GOMES DA SILVA**, CPF: 017.074.658-51;

**Executado:**

- **FLÁVIO PENATTI**, CPF: 067.643.578-54;

**Interessados:**

- **OUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE PIRACICABA/SP;**
- **CLAUDIA APARECIDA GERALDIN PENATTI**, CPF: N/C (**Cônjugue de Flávio Penatti e Coproprietaria**);
- **LUIZ OSMAR GERALDIN**, CPF: 017.069.838-67 (**Coproprietário**);
- **MARIA DE LURDES CHRISTOFOLETTI GERALDIN**, CPF: 017.134.928-81 (**Cônjugue de Coproprietária**);
- **DARLENE SUELI GERALDIN BASSO**, CPF: N/C (**Coproprietária**);
- **CONSTANTINO LUIS BASSO**, CPF: N/C (**Coproprietário**);
- **JULIA VERÍSSIMO GERALDIN**, CPF: N/C (**Usufrutuária**);

**1º Leilão**

Início em 26/01/2026, às 11:00hs, e término em 29/01/2026, às 11:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 313.265,64, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 29/01/2026, às 11:01hs, e término em 19/02/2026, às 11:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 292.370,82, correspondente a **93,33%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas sobre a cota parte do executado, resguardando os direitos dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

**Descrição do Bem**

**UM APARTAMENTO Nº 14, LOCALIZADO NO 1ºANDAR DO EDIFÍCIO CARAVELAS, BLOCO 6, EM VILA REZENDE, DESTA CIDADE, COM ENTRADA, PELO Nº 1.360 DA AVENIDA BARÃO DE SERRA NEGRA,** contendo: 3 dormitórios, sala, cozinha, 1 banheiro social, 2 W.C., área de serviço circulação interna, com a área útil de 73,00 ms. 2, área comum de 20,65 ms. 2, que somados perfazem a área de 93,65 ms. 2, com uma participação ideal no terreno de 7,8290%. Garagem: localizada no solo do Edifício com a área de 14,30 ms. 2, com uma participação ideal no terreno de 1,1957%. Confrontações do apartamento: na frente de quem do apartamento olha para a Rua Joaquim Barbosa de Lima com o pátio comum, do lado direito com o apartamento de final 2 do lado esquerdo com o pátio comum do Edifício Guiaíra, e, nos fundos com o hall de entrada e pátio comum interno; a esta unidade está vinculada a garagem de nº 14; que o referido Edifício Caravelas, foi construído numa área de 826,29 ms. 2, dentro das seguintes medidas e confrontações: inicia-se a 83,60 metros da confluência da Rua Da. Santina, com a Av. Barão de S. Negra, segue em 18,40 metros na frente da Av. Barão de Serra Negra, dai deflete à direita e segue em 48,00 metros até encontrar a Rua Joaquim B. de Lima, dai à direita e segue em 15,80 metros para a Rua Joaquim B. de Lima, dai, deflete à direita e segue em 19,60 metros, dai deflete à esquerda e segue em 2,75 metros, dai deflete à direita e segue em 27,80 metros até encontrar o ponto inicial.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 108/112):**

**Matrícula nº:** 15.375 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 40/41, bem como na **AV. 11** da matrícula. Consta na **R. 9 USUFRUTO**, em favor Julia Verissimo Geraldin. Conforme r. decisão de fl. 314 consta a presença de edificação não averbada sobre o imóvel com porcentagem penhorada. É ônus do arrematante a regularização do imóvel perante os órgãos competentes.

**CONTRIBUINTE** nº: 762570; não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** O executado

**Avaliação:** R\$ 215.000,00, em outubro de 2018.

**Débito da ação:** R\$ 76.813,20, em novembro de 2021, 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 apregado, 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:



**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.

## 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/SP, 25 de novembro de 2025.

**Dr. Lourenço Carmelo Tôrres**

Juiz de Direito