

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

O **Dr. Lourenço Carmelo Tôrres**, MM. Juiz de Direito da 3ª 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, 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:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE PIRACICABA/SP;**
- **CLAUDIA APARECIDA GERALDIN PENATTI**, CPF: N/C (**Cônjuge de Flávio Penatti e Coproprietária**);
- **LUIZ OSMAR GERALDIN**, CPF: 017.069.838-67 (**Coproprietário**);
- **MARIA DE LURDES CHRISTOFOLETTI GERALDIN**, CPF: 017.134.928-81 (**Cônjuge 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 esta 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. Santana, com a Av. Barão de S. Negra, segue em 18,40 metros na frente da Av. Barão de Serra Negra, daí deflete à direita e segue em 48,00 metros até encontrar a Rua Joaquim B. de Lima, daí à direita e segue em 15,80 metros para a Rua Joaquim B. de Lima, daí, deflete à direita e segue em 19,60 metros, daí deflete à esquerda e segue em 2,75 metros, daí 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 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



Parcelad

o



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.

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 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.

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.



Piracicaba/SP, 25 de novembro de 2025.

Dr. Lourenço Carmelo Tôres

Juiz de Direito