

VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE COLINA/SP

O **Dr. Fauler Felix de Avila**, MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Colina/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: 0000838-65.2024.8.26.0142 – Cumprimento de sentença

Exequente: JULIANO MAMINHAQUI, CPF: 313.474.068 08;

Executado:

- **JD POLLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ: 24.310.359/0001-23 na pessoa de seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE COLINA/SP;**
- **VARA DO TRABALHO DE BARRETOS/SP**, autos nº 0010483-92.2015.5.15.0011;

Leilão Único

Início em 27/01/2026, às 15:45hs, e término em 27/02/2026, às 15:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 70.266,25, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Descrição do Bem

UM TERRENO URBANO, SEM EDIFICAÇÃO, CONSTITUÍDO PELO LOTE 6 DA QUADRA J, DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM JOCKEY CLUB II, SITUADO NA CIDADE DE COLINA/SP, NA RUA 6, com a seguinte descrição: inicia-se em um ponto localizado na Rua 4, distante de 60,09 metros da Alameda G, segue com 12,00 metros de frente para a Rua 4. Deste deflete à esquerda com distância de 36,24 metros, confrontando com a Chácara Santo Antônio – Matrícula nº 52.783 de propriedade de San Conrado Bebedouro Empreendimentos Imobiliários Ltda. Deste deflete à esquerda com distância de 11,27 metros, confrontando com a Estância Vila Rosa – Matrícula nº 45.236 de propriedade de Philip Westbrooke Elliott e sua mulher Silvia Regina Cavalini Palmieri Elliott. Deste deflete à esquerda com distância de 35,23 metros, até o ponto inicial, confrontando com o Lote 5, encerrando a área de 415,08 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 2.166/2.174):

Matrícula: 7.858 do Cartório de Registro de Imóveis de Colina/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 2.147/2.148 dos autos, bem como na **AV. 7** da matrícula. Consta na **AV. 5 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0010483-92.2015.5.15.0011 da 3ª Vara do Trabalho de Colina/SP.

CONTRIBUINTE nº: 461.54.21.219.00; Em pesquisa realizada em dezembro de 2025, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 590,20. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 140.000,00, em outubro de 2025.

Débito da ação: R\$ 78.473,38, em junho de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.

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.

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).

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.

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.



Colina/SP, 08 de dezembro de 2025.

Dr. Fauler Felix de Avila

Juiz de Direito