

## 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE INDAIATUBA/SP

O Dr. **Thiago Mendes Leite do Canto**, MM. Juiz de Direito da 5ª 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**PROCESSO nº: 1009374-55.2023.8.26.0248** – Execução de Título Extrajudicial

### EXEQUENTE:

- **CONDOMÍNIO RESERVA VISTA VERDE**, CNPJ: 30.747.171/0001-40 na pessoa de seu representante legal;

### EXECUTADOS:

- **MARIANA SOUZA DOS PASSOS ARAUJO**, CPF: 422.717.698-09;
- **WESLEY JEFFERSON DE MENDONÇA ARAUJO**, CPF: 426.441.118-11 (locador);

### INTERESSADOS:

- **TERRANTEZ IMOBILIÁRIA LTDA.** (antiga A3GC Imobiliária Ltda.) – CNPJ: 15.665.586/0001-80 na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **JOSÉ CARLOS ARANTES NETO**, CPF: 449.883.248-50 (**locatário**);
- **PREFEITURA DE INDAIATUBA/SP**;

**1º Leilão**

Início em 01/06/2026, às 17:00hs, e término em 04/06/2026, às 17:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 457.558,05 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2026.

**2º Leilão**

Início em 04/06/2026, às 17:01hs, e término em 25/06/2026, às 17:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 274.534,83, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE UM APARTAMENTO SOB Nº 52, LOCALIZADO NO 5º PAVIMENTO DA TORRE 1, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESPECIAL DENOMINADO "RESERVA VISTA VERDE", SITUADO NA RUA PEDRO VIRILLO Nº 186, NESTA CIDADE E COMARCA DE INDAIATUBA,** contendo as seguintes dependências e áreas: Dependências: sala, varanda, cozinha, área de serviço, circulação, banho, dormitório 1, dormitório 2 e suíte. Áreas: área privativa de 65,00 m<sup>2</sup>, área comum de 18,2773 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 83,2773 m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de terreno de 60,53 m<sup>2</sup> ou 0,00162 ou 0,162%. **Conforme AV. 1 da matrícula, o apartamento inclui o direito de uso exclusivo das vagas de garagem nºs 680/680A no pavimento térreo.**

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 437/478)**

**Matrícula n.º:** 118.239 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS do bem encontra-se às fls. 333/334 dos autos. Ressalta-se que a referida penhora **não consta averbada na matrícula**. Consta na R. 06 da matrícula a propriedade registral em nome de A3GC IMOBILIÁRIA LTDA (atual TERRANTEZ IMOBILIÁRIA LTDA). Os direitos penhorados decorrem de um "Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária" firmado com a referida empresa, o qual **não se encontra registrado na matrícula**. Em demonstrativo apresentado pela credora fiduciária (Terrantez Imobiliária Ltda.), consta o valor do débito do contrato (alienação fiduciária) no montante de **R\$ 295.376,55** atualizado para outubro de 2025, eventuais regularizações da matrícula são de responsabilidade do arrematante.

**CONTRIBUINTE:** 5263.0013.1-4; em pesquisa realizada em 20 de março de 2026, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R\$ 28.231,63.

**DEPOSITÁRIO:** Mariana Souza Dos Passos Araujo e Wesley Jefferson De Mendonça Araujo.

**Avaliação:** R\$ 450.000,00 em outubro de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 35.159,53 em agosto de 2025 (fls. 406), 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](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:



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.

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).

**Compromisso e Responsabilidade do Licitante:** Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, 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.

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](http://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.



Indaiatuba/SP, 16 de março de 2026.

**Dr. Thiago Mendes Leite do Canto**

Juiz de Direito