

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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1002002-55.2023.8.26.0248 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: CARLA MARIA CAUZZO ARCHINTO, CPF: 119.272.568-95;

Executados:

- **MARCIO MENDES LIMA**, CPF: 221.432.438-04;
- **NEUSA APARECIDA FERMIANO DA SILVA**, CPF: 200.192.578-64;
- **JESUS GLICINO DA SILVA**, CPF: 826.294.478-04;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **MUNICÍPIO DE INDAIATUBA/SP;**

1º Leilão

Início em 20/10/2025, às 15:30hs, e término em 23/10/2025, às 15:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 701.628,83, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 23/10/2025, às 15:31hs, e término em 13/11/2025, às 15:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 420.977,29, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM LOTE DE TERRA SOB Nº 09 DA QUADRA Y, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “JARDIM BRASIL”, NO BAIRRO HELVÉTICA, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE INDAIATUBA, COM FRENTE PARA A RUA 12, medindo 10,00 metros de frente, igual medida nos fundos, onde divide com o lote 06, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo em um deles com o lote 08 e de outro com os lotes 1, 2, e 3, com 250m². Consta na **AV. 10 CONSTRUÇÃO**, foi construído um sobrado residencial sob nº 265, situado à rua Soldado José Orlando Garrido Medina, com a área total de 296,16m².

Informações do Laudo de Avaliação (260/279): De acordo com as descrições constantes na matrícula, o lote avaliando possui 250,00m² de terreno e 328,97m² de área construída. No lote, foram construídas duas casas residenciais, independentes, assobradadas, geminadas, com plantas aparentemente similares. A casa de número 265, conforme vistoria interna, possui, no piso térreo, garagem coberta para dois veículos, duas salas, cozinha, banheiro e área de serviço com churrasqueira. No piso superior possui 3 dormitórios, banheiro e varanda.

Matrícula: 8.543 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 231/232 dos autos, bem como na **AV. 12** da matrícula. Consta na **AV. 11 CAUÇÃO**, O Executado Jesus Glicino da Silva e a Executada Neusa Aparecida Fermiano da Silva, em garantia da locação do imóvel que destina-se para fins comerciais, correspondente ao salão comercial nº SA00437/1, situado à rua Alfredo Vila Nova, nº 87, Vila Vitória II, firmada pelo aludido instrumento, celebrado entre Carla Maria na

qualidade de locadora, e Marcio Mendes de Lima na qualidade de locatário, deram em caução o imóvel descrito nesta matrícula.

CONTRIBUINTE nº: 5024.4580.0-1; em pesquisa realizada em setembro de 2025, **não há débitos fiscais**. **DEPOSITÁRIO**: Os executados.

Avaliação: R\$ 693.000,00, em abril de 2025.

Débito da ação: R\$ 186.991,06, em agosto 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:



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.

⚠ 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, 09 de setembro de 2025.

Dr. Thiago Mendes Leite do Canto

Juiz de Direito