

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

O Dr. Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt, MM. Juiz de Direito da 3ª 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: 1009837-75.2015.8.26.0248 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: ESPÓLIO DE JURANDIR LEITE DOS SANTOS, na pessoa do seu inventariante **MARCOS AMSTALDEN DOS SANTOS**, CPF: 148.821.188-40;

Executado: SÔNIA MARIA DE SOUSA DINIZ E SILVA, CPF: 001.369.048-58;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE BOITUVA/SP;**
- **3ª VARA CÍVEL DE INDAIATUBA/SP**, processo nº 0005705-45.2022.8.26.0248;

1º Leilão

Início em 21/10/2024, às 14:30hs, e término em 24/10/2024, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 875.878,27, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2024.

2º Leilão

Início em 24/10/2024, às 14:31hs, e término em 13/11/2024, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$525.526,96, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

TERRENO URBANO, REPRESENTADO POR PARTE DA GLEBA 01, SITUADO EM BOITUVA/SP, NA "CHÁCARA DOS PINHAIS, NO BAIRRO PAU D'ALHO, medindo 39,00m (trinta e nove metros) de frente para a Avenida Recanto dos Pássaros, lado ímpar, nos fundos mede 38,00m (trinta e oito metros), do lado direito de quem da avenida vê o imóvel, mede 93,00m (noventa e três metros) e do lado esquerdo mede 87,68m (oitenta e sete metros e sessenta e oito centímetros), dividindo do lado direito e nos fundos, com o terreno representado por parte da Gleba 01, e do lado esquerdo também com o terreno representado por parte da Gleba 01, encerrando a área de 3.568,50m² (tres mil, quinhentos e sessenta e oito metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), distante 21,00m (vinte e um metros) do início da curvatura com a mesma Avenida Recanto dos Pássaros, na quadra completada com propriedade de Minoru Doi e Dimas Primo. Consta, na AV.03, que sobre o imóvel foi construído o prédio nº 935, com área edificada de 279,08m², com frente para a Avenida Recanto dos Pássaros.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 453-482): O imóvel avaliado refere-se a um terreno com 3.568,50m², com área construída de 279,08m² em terreno seco, topografia em declive. Apresenta perímetro praticamente retangular, sendo 39,00m de frente para a Av. Recanto dos Pássaros. Nas divisas laterais e nos fundos possui cerca metálica. No terreno, foi construído uma casa térrea com 2 dormitórios, sala de jantar, sala de estar, cozinha, 2 banheiros e varanda. Área externa foi construída uma piscina e uma área coberta com quarto, e banheiro, área de serviço, churrasqueira e pia. No terreno possui também construído uma fossa, e três poços artesianos. O loteamento Chácara dos Pássaros, possui rede de distribuição de energia elétrica, porém não possui ruas asfaltadas, água encanada, tampouco coleta de esgoto.

Matrícula: 27.555 do Cartório de Registro de Imóveis de Boituva/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 158-160 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula e na **AV. 02** consta a averbação premonitória desta ação. Consta, no R. 04,

instituição de BEM DE FAMÍLIA pela proprietária registral. Consta, na **AV. 05 AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA**, derivada dos autos processo nº 0005705-45.2022.8.26.0248, da 3ª Vara Cível do Foro de Indaiatuba/SP. Consta dos autos, fls. 487-543, o acórdão prolatado no agravo de instrumento n. 2088043- 44.2021.8.26.0000, transitado em julgado, que manteve a r. decisão que deferiu a penhora do bem imóvel nestes autos.

CONTRIBUINTE nº: 44142.61.47.0176.00.000; Consta dos autos, fls. 476, certidão negativa de débitos fiscais referente a maio de 2022. Compete ao arrematante a verificação acerca da existência de outros débitos fiscais perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: O Atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 815.000,00, em junho de 2022.

Débito da ação: R\$ 144.499,15, em setembro de 2023, 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 apregado, 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 Boyadjin**, 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.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) **Parcelado (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

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, 17 de agosto de 2024.

Dr. Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt

Juiz de Direito