

**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.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº 0005571-57.2018.8.26.0248 – Cumprimento de sentença

**Exequente:**

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GARAPA**, CNPJ nº 24.146.669/0001-54, pelo seu representante legal;

**Executada:**

- **EDEMILSON SIMÕES**, CPF nº 160.036.958-89;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE INDAIATUBA;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04 (credor fiduciário).

**1º Leilão**

Início em 14/10/2025, às 11:00hs, e término em 17/10/2025, às 11:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 190.506,77, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 17/10/2025, às 11:01hs, e término em 06/11/2025, às 11:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 114.304,06, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**IMÓVEL: DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O APARTAMENTO N° 22, LOCALIZADO NO SEGUNDO PAVIMENTO DO BLOCO 3 DO CONJUNTO RESIDENCIAL DENOMINADO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GAPARA”**, situado na Rua Jangada do Campo n° 76, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências: **DEPENDÊNCIAS:** sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação e cozinha com área de serviço; **ARÉAS:** área construída privativa de 51.150 m<sup>2</sup>, área construída de uso comum de 5,886 m<sup>2</sup>, área construída total de 57,036 m<sup>2</sup>, fração ideal do terreno de 0,3676% ou 71,8676.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 232): DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES** De acordo com a descrição da matrícula, o imóvel avaliado possui área privativa de 51,150m<sup>2</sup> e 57,102 m<sup>2</sup> de área total, possui uma sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, dois dormitórios, banheiro, com direito a uma vaga fixa de garagem. Energia elétrica e água fornecido por concessionárias e gás, através de botijão de 13kg, localizado no piso térreo. **INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO** O Condomínio Residencial Garapa, construído há sete anos, é composto por 17 blocos, sendo 16 unidades por andar, totalizando 272 unidades, área comum composta por portaria, salão de festa com churrasqueira, playground e bicicletário. Portaria 24h e perímetro murado com cerca elétrica, possui reservatório de água próprio, e os acessos aos blocos são feitos através de sistema de reconhecimento facial. **INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO** O projeto habitacional do Parque Campo Bonito foi lançado em outubro de 2013, e a construção dos apartamentos foi iniciada no final de março do ano seguinte. A entrega oficial dos imóveis aconteceu em fevereiro de 2016. Possui todos os melhoramentos urbanos tais como água encanada, energia elétrica, ruas asfaltadas, sistema de coleta de água pluvial, iluminação pública, transporte público, escola pública E.E. Parque Campo Bonito, UBS Campo Bonito, e comércio misto. Servido pela linha de ônibus 320 para o centro de Indaiatuba.

**Matrícula nº:** 108268 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 167 dos autos e na **AV.06** da matrícula. Consta no **R.3 COMPRA E VENDA** a EDEMILSON SIMÕES. Consta no **R.4 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR), administrado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (AV.1), no importe pendente de R\$ 5.654,82 (fls. 208), para junho de 2024.

**CONTRIBUINTE:** 5240.0334.2-2, conforme matrícula, em pesquisa realizada em 15 de agosto de 2025, não foram localizados **débitos fiscais**.

**DEPOSITÁRIO:** Edemilson Simões, o executado (fls. 155).

**Avaliação:** R\$ 180.000, em junho de 2024 (fls. 233).

**Débito da ação:** R\$ 25.012,56, em setembro de 2023 (fls. 204), 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

Será de total responsabilidade do arrematante, todos os custos e encargos para a efetiva transferência de titularidade do imóvel, eventual regularização perante os órgãos competentes e sua imissão na posse.

### 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

Eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito, e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do EXECUTADO até a data da arrematação do bem.



### 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 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.

**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](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, 15 de agosto de 2025.

**Dr. Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt**

Juiz de Direito