

## 3<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE INDAIATUBA/SP

O **Dr. Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt**, MM. Juiz de Direito da 3<sup>a</sup> 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: 0010146-26.2009.8.26.0248** – Cumprimento de Sentença.

**Exequente: M. MANTOVANI COMERCIO DE VEÍCULOS LTDA. ME.**, CNPJ: 00.601.308/0001-92, na pessoa do seu representante legal;

**Executado: SIMONE FERREIRA DA SILVA**, CPF: 307.042.228-41;

### Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE INDAIATUBA/SP;**
- **2<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA/SP**, autos n. 0006195-04.2021.8.26.0248;

**1º Leilão**

Início em **09/02/2026**, às **11:30hs**, e término em **12/02/2026**, às **11:30hs**.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 463.966,05**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **12/02/2026** às **11:31hs**, e término em **05/03/2026** às **11:30hs**.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 278.379,63**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**UM LOTE DE TERRA SOB Nº 25 DA QUADRA I, DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM HUBERT, NESTA CIDADE E COMARCA DE INDAIATUBA**, medindo 7,50 metros de frente para a rua 07: igual medida nos fundos confrontando com o lote nº 10; por 17,50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote nº 24, e do lado oposto na mesma posição acima, com o lote nº 26, encerrando a área de 131,25 m<sup>2</sup>. Consta, na AV.04, que a Rua 07 denomina-se atualmente Rua Alcides de Sousa. Consta, na AV.06, que no **IMÓVEL FOI EDIFICADA UM CASA COM 111,76M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA.**

**Consta do laudo de avaliação (fls. 356/384):** Sobre o terreno, plano, de solo firme e seco, no ano de 2020 foi construída uma casa residencial assobradada, geminada em ambos os lados, com 130,46m<sup>2</sup> de área. O bairro Jardim Hubert, de zoneamento misto, com predominância de imóveis residenciais de médio padrão construtivo, conta com serviços diversos e comércios variados de pequeno e médio porte. O bairro dispõe de todos os melhoramentos públicos tais como ruas asfaltadas, iluminação pública, calçamentos com sarjeta, rede de distribuição de água e de coleta de esgoto, rede de captação de águas pluviais, rede de telefonia, serviços de correio e outros.

**Matrícula:** 83.055 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 289 dos autos, bem como na **AV.08** da matrícula. Consta, na **AV.01**, que as cláusulas restritivas inerentes ao imóvel constam do

contrato padrão devidamente arquivado na Serventia no processo de loteamento. Consta, na **AV.02**, que existe assinalada em toda a extensão dos fundos deste terreno uma Viela Sanitária de 3,00 metros de largura Consta, na **AV.07, PENHORA** derivada dos autos n. 0006195-04.2021.8.26.0248, da 2<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Indaiatuba/SP. Consta dos autos, fls. 356/384, a informação acerca de edificação no imóvel maior do que averbada na matrícula. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

**CONTRIBUINTE nº: 5127.1320.0-8 (AV.03)**; Em pesquisa realizada em 09/12/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 3.173,04. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

**Avaliação:** R\$ 460.000,00 em setembro de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 44.305,89, em outubro 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](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).

#### 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).

### ① 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 dezembro de 2025.

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

Juiz de Direito