

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: 0000642-44.2019.8.26.0248 - Cumprimento de sentença.

Exequente: MARIA ANGÉLICA SILVA MARIANO, CPF: 152.031.278-40;

Executados:

- **KARIBE DE TARSO SILVA**, CPF: 218.561.538-60;
- **THERMAS CLUB ITABORAÍ**, CNPJ: 21.838.270/0001-46, na pessoa de seu representante legal;
- **ELZA MARIA SALLA EPP (FORINE CONSTRUÇÕES)**, CNPJ: 21.244.239/0001-87, na pessoa de seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE INDAIATUBA/SP;**
- **ESPÓLIO DE CLAUDETE BAPTISTA RIBEIRO**, na pessoa de ser herdeiro legal **EDSON BAPTISTA RIBEIRO**, CPF: 330.544.978-01 (**Coproprietário**);
- **WENDER SALLA**, CPF: 283.685.278-05 (**Coproprietário**);
- **MARLENE SALLA MARCONI**, CPF: 150.598.008-90 (**Coproprietária**);
- **CLAREL ROBERTO MARCONI**, CPF: 773.696.888-87 (**Cônjuge de Marlene Salla Marconi**);
- **NAIR SALLA MASIERO**, CPF: 091.318.918-96 (**Coproprietária**);
- **VLADEMIR ROBERTO SIGRIST MASIERO**, CPF: 158.408.278-00 (**Cônjuge de Nair Salla Masiero**);
- **CLÁUDIO JOSÉ SALLA**, CPF: 039.105.058-30 (**Coproprietário**);
- **ADEMIR JOSÉ SALLA**, CPF: 076.192.758-19 (**Coproprietário**);
- **RITA DE CASSIA SALLA DUCCA**, CPF: 251.673.388-75, ((**Coproprietária**);
- **VANDERLEI DUCCA**, CPF: 104.052.188-69 (**Cônjuge de Rita de Cassia Salla Ducca**);
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**, autos nº 1008231-32.2013.8.26.0361/01;
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**, autos nº 1001090-98.2009.8.26.0361/01;
- **3ª VARA DO TRABALHO DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos nº 1000484-37.2018.5.02.0373;
- **VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE INDAIATUBA/SP**, autos nº 1012270-47.2018.8.26.0248;

1º Leilão

Início em 30/06/2025, às 13:30hs, e término em 03/07/2025, às 13:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.168.220,13, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 03/07/2025, às 13:31hs, e término em 24/07/2025, às 13:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.109.809,12 correspondente a **95%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas na cota parte da executada, preservando a fração ideal de seus coproprietários, nos termos do art. 843, 2º, do CPC.

Descrição do Bem

UM TERRENO URBANO SEM BENFEITORIAS, SITUADO À RUA ALBERTO SANTOS DUMONT, ESQUINA COM A RUA OSWALDO CRUZ, NO LOTEAMENTO DENOMINAÇÃO CIDADE NOVA, NESTA CIDADE E COMARCA DE INDAIATUBA, com área de 360,00m², medindo 12,00 metros de frente igual medida nos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, formado pela totalidade do lote 8 que mede 10,20 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos e por uma pequena parte, remanescente do lote 09 de Hermelita Mantoanelli, medindo 1,80 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, ambos da quadra 24 do citado loteamento, dividindo de uma com terrenos do lote 09, de outro com a rua Oswaldo Cruz e pelos fundos com o lote 7, de propriedade do Dr. Michel Abílio Maxta.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 275/319): A matrícula avalianda descreve o imóvel como sendo um lote de terreno com dimensões de 12,0m x 30,0m totalizando a área de 360,00m². Sob este o lote foi edificada uma casa assobradada com 298,78m² de área construída, conforme dados da Prefeitura de Indaiatuba/SP. Atualmente, no imóvel, está estabelecido um restaurante. De acordo com os dados cadastrados na Prefeitura de Indaiatuba/SP, o imóvel avaliando possui terreno com área de 360,00m² e área construída total de 298,78m². Imóvel assobradado, com pintura e reforma recente na área do restaurante.

Matrícula nº: 24.110 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

ÔNUS: PENHORA do bem encontra-se às fls. 84/85 dos autos, bem como na **AV. 22** da matrícula. Consta, na **AV. 23 PENHORA**, derivada dos autos nº 0006350-75.2019.8.26.0248, da Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de Indaiatuba/SP.

CONTRIBUINTE nº: 0030.6640-0.7; em pesquisa realizada em maio de 2025, **não há débitos fiscais. DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 1.120.000,00, em agosto de 2024.

Débito da ação: R\$ 578.933,81, em novembro de 2019, 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Indaiatuba/SP, 22 de maio de 2025.

Dr. Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt

Juiz de Direito