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

A **Dra. Viviani Dourado Berton Chaves**, MMa. Juíza 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: 0000654-88.2001.8.26.0248 - Alimentos

Exequente: JESSICA JULIANA SANTOS, CPF: 228.283.838-65

Executado: JOSÉ DO CARMO SANTOS, CPF 055.663.228-16

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA/SP;**
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR,** CNPJ: 03.190.167/0001-50, representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal;
- **3ª VARA CÍVEL DE INDAIATUBA/SP, Processo nº 0012495-94.2012.8.26.0248**

1º Leilão

Início em 17/11/2026, às 14:30hs, e término em 20/11/2026, às 14:30hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 186.828,56, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 20/11/2026, às 14:31hs, e término em 11/12/2026, às 14:30hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 112.097,13, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 6), SOBRE UM APARTAMENTO SOB O Nº 13, LOCALIZADO NO PAVIMENTO SUPERIOR DO BLOCO 05, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESPECIAL DENOMINADO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAMOIO II", SITUADO NA RUA TAMOIO N 773, NESTA CIDADE E COMARCA DE INDAIATUBA, CONTENDO AS SEGUINTES DEPENDÊNCIAS E ÁREAS: DEPENDÊNCIAS: SALA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, BANHEIRO, DORMITÓRIO 1 E 2. ÁREAS: Área útil de 45,63 m², área comum de 2,0432 m², perfazendo a área total de 47,6732m², correspondendo a uma fração ideal de terreno de 0,0406 ou 4,06% ou 83,6011 m².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 338/370).

Matrícula: 98.629 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA DO BEM** encontra-se às fls. 205/206 dos autos bem na **AV. 08** da Matrícula. Consta na **R. 05 VENDA E COMPRA** pelo Fundo de Arrendamento Residencial de Caixa Econômica Federal para JOSÉ DO CARMO SANTOS CPF: 055.663.228-16. Consta na **R. 06 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR. Consta nos autos, fls. 500/504, que o contrato se encontra liquidado. **Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.** Consta na **AV. 07 PENHORA** derivada do processo nº 0012495-94.2012.8.26.0248 da 3ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba/SP.

CONTRIBUINTE nº: 5102.2173.8-6; em pesquisa realizada em setembro de 2026, **não há débitos fiscais**. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

Avaliação: R$ 170.000,00 em julho de 2024.

Débito da ação: R$ 243.410,76 em maio de 2022, 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.

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

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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

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.

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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.

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 elas 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, 02 de setembro de 2026

Dra. Viviani Dourado Berton Chaves

Juíza de Direito

Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br