

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: 0012495-94.2012.8.26.0248 - Cumprimento de Sentença

Exequente:

- **JESSICA JULIANA SANTOS**, CPF: 228.283.838-65;

Executado:

- **JOSÉ DO CARMO SANTOS**, CPF 055.663.228-16;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL**
- **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04 (credor fiduciário)
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA/SP**
- **3ª VARA CÍVEL DE INDAIATUBA/SP**, processo nº 0000654-88.2001.8.26.0248

1º Leilão

Início em 06/04/2026, às 11:45hs, e término em 09/04/2026, às 11:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 181.220,27 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2026.

2º Leilão

Início em 09/04/2026, às 11:46hs, e término em 04/05/2026, às 11:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 108.732,17 correspondente a 60% do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DE 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. 286/318).

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

ÔNUS: A **PENHORA DO BEM** encontra-se a fl. 162/163 dos autos bem na **AV. 07** 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** da importância de R\$ 53.817,82 ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR. Consta na **AV. 08 PENHORA** derivada do processo nº 0000654-88.2001.8.26.0248 da 3ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba/SP. Consta às fls. 417-430 demonstrativo de **DÉBITOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** pela Caixa Econômica Federal para maio de 2025.

CONTRIBUINTE nº: Insc. cadastral 02.12.05.03.023.039 nº do cadastro 5102.2173.8-6; em pesquisa realizada em 29 de janeiro de 2026, **não há débitos fiscais**, segundo certidão negativa imobiliária. **DEPOSITÁRIO:** N/C.

Avaliação: R\$ 170.000,00 em julho de 2024, fls. 307.

Débito da ação: R\$ 664.601,99 em agosto de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação, fls. 273.

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:



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.

 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, 29 de janeiro de 2026.

Dr. LUIZ FELIPE VALENTE DA SILVA REHFELDT

Juiz de Direito