

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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 0004304-12.2002.8.26.0248 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente:

- GLASSEC VIDROS DE SEGURANÇA LTDA, CNPJ 66.830.332/0001-01, pelo seu representante legal;

Executado:

- CITHEN'S INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ 44.151.041/0001-54, pelo seu representante legal;
- Espólio de JOÃO CARLOS MARTINS GOMES, CPF 183.729.298-15;
- ROBERTO JOSÉ DA SILVA, CPF 823.706.218-34.

Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA DE MAIRIPORÃ/SP;
- JOÃO CARLOS MARTINS GOMES FILHO VILLASENOR (inventariante), representante do Espólio de JOÃO CARLOS MARTINS GOMES e do Espólio de ELOISA FREITAS MARTINS GOMES, CPF 042.530.958-44;
- CARLOS ALBERTO RIBEIRO HADDAD e JONAS BRUDNIEWSKI (terceiros interessados);
- Autos nº 0211752-11/2002, ação de Execução Civil (R.14 da matrícula);
- Autos nº 0030912-29.2006.4.03.6182 da 3ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo/SP (Tribunal Regional Federal da Terceira região);
- Autos nº 5007342-43.2018.4.03.6105 da 5ª Vara Federal de Campinas/SP.

1º Leilão

Início em 21/07/2025, às 13:30hs, e término em 24/07/2025, às 13:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.500.487,52, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 24/07/2025, às 13:31hs, e término em 14/08/2025, às 13:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.000.390,01, correspondente a 80% do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte do executado, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

IMÓVEL: UM TERRENO CONSTITUÍDO PELOS LOTES 1 E 2 DA QUADRA G DO LOTEAMENTO DENOMINADO “PARQUE PETRÓPOLIS PAULISTA – 5ª SECCÃO”, ZONA URBANA DESTE DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE MAIRIPORÃ, com frente para a Av. São Paulo, onde mede 80,00m, pelo lado esquerdo onde confronta com o lote 3 da mesma quadra, mede 75,00m; pelo lado direito, onde mede 40,00m, confronta com o valo um e pelos fundos, onde mede 20,00m, confronta com o valo um. Encerra a área total de 2.587,00 m2. Cadastrado na Prefeitura sob o números 04550701 e 04557102. Consta na **AV.02** da matrícula o registro da construção de uma residência com área construída de 401,44 m2.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1105-1149): Endereço: Av. São Paulo, no 404, no loteamento Parque Petrópolis em Mairiporã/SP – CEP: 07618-862 (fls. 1109). De acordo com os dados cadastrais junto à prefeitura de Mairiporã, e de sua matrícula, o imóvel avaliado possui área construída de 434,40m² em terreno de 2.587,00m². O imóvel é composto por terreno de formato irregular, com declive moderado da frente aos fundos, cercado por muro no limite com a Av São Paulo e laterais por cerca metálica. Sobre o terreno existe construído uma casa residencial, com 3 dormitórios, sendo uma suíte com banheira e varanda, outros dois dormitórios com varanda, e um banheiro. Sala de estar com três ambientes, lareira e varanda, escritório, lavabo e cozinha. Salão de festa, churrasqueira, piscina, sauna, área de serviço, garagem coberta para 2 ou 3 veículos e um canil. Também foi construído no terreno um chalé de madeira sem condições de uso, com sinais de infiltrações e infestação por cupim. O imóvel é servido por água encanada, e rede elétrica, porém não possui rede de esgoto, somente fossa

(fls. 1114). A.T. 2.587,00m2, A.C. 434,40m2. Imóvel está locado por 30 meses, pelo valor de R\$ 6.670,00 (tendo aproximadamente iniciado em 10/2022).

Matrícula nº: 17.033 do 1o Cartório de Registro de Imóveis de Mairiporã/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 738/745 dos autos, bem como na **AV. 13** e na **AV.18** da matrícula. Consta na **R.05 HIPOTECA** em favor de BANCO AMÉRICA DO SUL S.A., com aditamento na Av.06 e na Av.08. Consta na **R.07 HIPOTECA** em favor de BANCO AMÉRICA DO SUL S.A. Consta na **R.09 HIPOTECA** em favor de BANCO AMÉRICA DO SUL S.A. Consta na **R.10 HIPOTECA** em favor de BANCO AMÉRICA DO SUL S.A, com aditamento na Av.11 e na Av.12. Consta no **R. 14 PENHORA**, derivada dos autos nº 0211752-11/2002, na ação de Execução Civil, em que MARIA ALDINA DE JESUS VIEIRA GALFO – CPF 767.842.748-49 e SALVATORE ANTONINO GALFO – CPF 807.733.898-49 propõe em face de JOÃO CARLOS MARTINS GOMES – CPF 183.729.298-15, SECIR PROCESSAMENTO DE DADOS E MICROFILMAGEM LTDA – CNPJ 43.633.973/0001-70 e CHJ INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA – CNPJ 56.332.430/0001-65. Consta na **AV. 15 INDISPONIBILIDADE DE BENS** em nome de JOÃO CARLOS MARTINS GOMES, derivada dos autos nº 0030912-29.2006.4.03.6182 do Tribunal Regional Federal da Terceira região – 3º Vara de Execuções Fiscais de São Paulo/SP. Consta na **AV. 16 PENHORA**, derivada dos autos no 5007342-43.2018.4.03.6105 da 5ª Vara Federal de Campinas/SP.

CONTRIBUINTE nº: 04550701 (Código 0066222), em consulta realizada em 06 de junho de 2025, **há débitos fiscais** referentes ao exercício de 2025 no valor de R\$ 7644.63, bem como inscritos em **dívida ativa** no valor de R\$ 33.305,70. **DEPOSITÁRIO:** João Carlos Martins Gomes (fls. 618).

Avaliação: R\$ 2.265.000,00 (dois milhões, duzentos e sessenta e cinco mil reais), em março de 2023. (fls. 1106)

Débito da ação: R\$ 595.827,14 em abril de 2012 (fls. 651), a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

1

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 (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.

ⓘ **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, 06 de junho de 2025.

Dr. Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt

Juiz de Direito