

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

O Dr. Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt, MMa. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Poá/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: 1003874-52.2016.8.26.0248** – Extinção de Condomínio

**Requerente: MARIA DE FÁTIMA DA SILVA LEITE FREITAS**, CPF: 081.312.238-41;

**Requeridos:**

- **ESPÓLIO DE IVETE KFOURY EFEICHE**, na pessoa de sua inventariante **MARIE CLAIR EFEICHE FAUZA**, CPF: 105.227.178-29;
- **MARIE CLAIR EFEICHE FAUZA**, CPF: 105.227.178-29;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE INDAIATUBA/SP;**
- **30ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos nº 2249/95;
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL X IPIRANGA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos nº 345/97;
- **SERVIÇO DE ANEXO DAS FAZENDAS DA COMARCA DE INDAIATUBA/SP**, autos nº 4124/03;
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos nº 0197476-23.2012.8.26.0100;

**1º Leilão**

Início em 12/01/2026, às 15:15hs, e término em 15/01/2026, às 15:15hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 1.165.966,85, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025.

**2º Leilão**

Início em 15/01/2026, às 15:16hs, e término em 05/02/2026, às 15:15hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 699.580,11, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**UM LOTE Nº 4 DA QUADRA 13, SITUADO NO LOTEAMENTO DENOMINADO COLINAS DO MOSTEIRO DE ITAICI-VALE DAS LARANJEIRAS, NO BAIRRO ITAICI, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE INDAIATUBA,** medindo 50m de frente para a Alameda Sagres; 60,00m da frente aos fundos do lado direito, confrontando com o lote 03; 60,00m da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde confronta com o lote 05 e 50,00m nos fundos, confrontando com os lotes nºs 10 e 11, encerrando a área de 3.000,00m<sup>2</sup>.

**Informações do Laudo de Avaliação (293/338):** Trata-se um lote com área de 3.000 m<sup>2</sup>, sendo 50 metros de frente e 60 metros de fundo, com matrícula de nº 8.189, do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, localizado na Rua Sagres, Q13 L4, no condomínio Vale das Laranjeiras, Indaiatuba, SP. O lote possui formato regular, retangular e com pequeno delive para os fundos. Suas divisões com os lotes 3 e 5 são marcadas com alambrado e ao fundo (lotes 10 e 11) com cerca de arame. Na data da diligência, o imóvel possui grande quantidade de árvores, aparentemente, nativas e algumas frutíferas, além de mato alto e arbustos, como podem ser observados nas figuras constantes neste laudo.

**Matrícula:** 8.189 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

**ÔNUS:** A decisão que deferiu a alienação do bem encontra-se às fls. 343/344 dos autos. Consta na **R. 5 PENHORA** derivadas dos autos nº 2249/95 da 30ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **R. 6 PENHORA** derivadas dos autos nº 345/97 da 3ª Vara Cível do Foro Regional X Ipiranga da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **R. 8 CARTA DE ARREMATACÃO**, verifica-se que a PARTE CORRESPONDENTE A 2/6 DO IMÓVEL DESCRITO

NESTA MATRÍCULA, pertencente a Ricardo Elia Efeiche e Rubens Elia Efeiche, foi ARREMATADA pela Requerente. Consta na **R. 11 PENHORA** derivadas dos autos nº 4124/03 do Serviço de Anexo das Fazendas da Comarca de Indaiatuba/SP. Consta na **AV. 12 PENHORA** derivadas dos autos nº 0197476-23.2012.8.26.0100 da 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.

**CONTRIBUINTE nº:** 5043.3810.0.00; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** N/C

**Avaliação:** R\$ 1.125.000,00, em fevereiro de 2025.

**Débito da ação:** N/C

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:



**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).

### ⚠ 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, 24 de outubro de 2025.

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

Juíza de Direito