

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: 0015802-90.2011.8.26.0248 – Cumprimento de Sentença

Exequente:

- **CONDOMÍNIO MORADAS DE ITAICI**, CNPJ: 05.505.644/0001-55, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **LEANDRO CECON GARCIA**, CPF: 217.544.258-60;

Interessados:

- **CLEMANCE KANDRASOVAS FERRATO CECON GARCIA**, CPF: 173.817.938-90 (cônjuge coproprietária);
- **WAGNER LUIZ PASSARINI**, CPF: 148.796.428-51 (cessionário);
- **ADRIANA DE AVELAR SOARES**, CPF: 149.934.088-54 (cessionária);
- **TARRAF CONSTRUTORA LTDA.**, CNPJ: 67.041.095/0001-62;
- **PRISCILA RITTER DIONIZIO SUGAYA**, CPF: 265.870.578-61;
- **PREFEITURA DE INDAIATUBA/SP**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;

1º Leilão

Início em 03/02/2026, às 16:15hs, e término em 06/02/2026, às 16:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 520.802,12, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

2º Leilão

Início em 06/02/2026, às 16:16hs, e término em 27/02/2026, às 16:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 416.641,70, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI ORIUNDOS DE CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES SOBRE A CASA Nº 197, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO MORADAS DE ITAICI, SITUADO NA VIA EZEQUIEL MANTOANELLI Nº 520, IMPLANTADO NA GLEBA DE TERRAS SOB Nº 03, SITUADA NO BAIRRO ITAICI, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE INDAIATUBA,

constituída das seguintes dependências e áreas: varanda, sala, 02 (dois) dormitórios, banheiro e cozinha, com uma área privativa de construção de 56,26 metros quadrados, área comum de construção de 0,0403 metros quadrados, totalizando a área construída de 56,3003 metros quadrados, sendo que a construção ocupará a área de 56,26 metros quadrados em seu terreno privativo, o qual mede 7,30 metros de frente para a Passagem Cassia; 7,30 metros nos fundos, confrontando com o terreno da casa 202; 18,70 metros do lado direito, de quem da via de passagem olha para o terreno, confrontando com o terreno da casa 198; 18,70 metros do lado esquerdo, confrontando com o terreno da casa 196, encerrando a área superficial de 136,51 metros quadrados, restando-lhe portanto uma área privativa de 80,25 metros quadrados no terreno, que corresponde a área descoberta para estacionamento de 01 (um) veículo de passeio, jardim e quintal; correspondendo-lhe, no total do terreno do condomínio, uma fração ideal de 323,0225 metros quadrados ou 0,20%.

Informações do Laudo de Avaliação (fl. 324-359): O imóvel, que se encontra em boas condições de uso, segue os padrões construtivos permitidos pelo loteamento, com dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço e quintal, além de garagem coberta para dois veículos. O condomínio conta com ruas asfaltadas, sistema de coleta de água pluvial, portaria 24h, sistemas de controle de acesso por reconhecimento facial, câmeras de monitoramento distribuídas pelo condomínio, cercas elétricas sobre os muros perimetrais e ronda motorizada. Em sua área comum possui duas áreas distintas de lazer, com duas piscinas, salão de festas,

churrasqueira, quiosques, academia indoor e academia ao ar livre, quadras poliesportivas, playground, área pets e mercado de autoatendimento. Distante 2,0km da Rodovia Santos Dumont e 6,0km do Centro de Indaiatuba.

Matrícula: 59.766 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 141 dos autos. Consta às fls. 138-140 **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES**, que constam como cedentes Wagner Luis Passarini e Adriana de Avelar Soares, e como cessionários Leandro Cecon Garcia e Clemance Kandrassovas Ferrato Cecon Garcia. Consta às fls. 257-258 e fls. 262 **QUITAÇÃO** do imóvel atestado pela Tarraf Construtora Ltda, **eventuais regularizações da matrícula são de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE nº: 5148.0206.0-4; Em pesquisa realizada em 12 de dezembro de 2025, **não constam débitos** para o imóvel, de acordo com certidão negativa.

DEPOSITÁRIO: O executado.

Avaliação: R\$ 510.000,00, em abril de 2025.

Débito da ação: R\$ 3.894,31, em dezembro de 2014, 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:

**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 12 (doze) 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 arrendimento 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, 12 de dezembro de 2025.

Dr. Luiz Felipe Valente Da Silva Rehfeldt

Juiz de Direito