

## 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE INDAIATUBA/SP

O **Dr. Thiago Mendes Leite do Canto**, MM. Juiz de Direito da 5ª 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 1001806-85.2023.8.26.0248** – Execução de Título Extrajudicial.

**Exequente: ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ: 06.185.378/0001-93, na pessoa do seu representante legal;

### **Executados:**

- **DAMFER ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS LTDA.**, CNPJ: 27.839.905/0001-06, na pessoa do seu representante legal;
- **AMARO GARCEZ CALDINI**, CPF: 532.375.528-87;
- **DANIEL SILVARES CALDINI**, CPF: 282.083.378-03;

### **Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE RIBEIRÃO PRETO/SP;**
- **PREFEITURA DE SOROCABA/SP;**
- **NILZA CALDINI FERRAZ**, CPF: 917.103.248-72;
- **SILVIO GARCEZ CALDINI**, CPF: 062.950.798-81, e seu cônjuge, **GILCELUCIA MORAIS LARANJEIRA**, CPF: 184.003.965-53;
- **JARBAS GARZES CALDINI**, CPF: 045.128.958-76, e seu cônjuge, **MARLENE FERREIRA BARBOZA CALDINI**, CPF: 072.639.688-51;
- **LUCINDA MANOEL DE ALMEIDA**, CPF: 247.195.458-82;
- **MARIA ELENA DAS DORES ALMEIDA CALDINI PISSINI**, CPF: 042.286.468-40, e, seu cônjuge, **RINALDO KRUGER PISSINI**, CPF: ;093.242.988-28;
- **JOSÉ ANTONIO CALDINI CRESPO**, CPF: 024.927.118-46, e, seu cônjuge, **LILIAN APARECIDA MARANGONI CRESPO**, CPF: 021.004.298-25;
- **CASSIO CALDINI CRESPO**, CPF: 034.608.888-73, e seu cônjuge, **VANIA APARECIDA RODRIGUES**, CPF: 099.377.188-21;
- **MARIA CECILIA CALDINI ZYLBERSZTAJN**, CPF: 200.521.704-20, e seu cônjuge, **ARDEN ZYLBERTSZTAJN**, CPF:226.682.848-72;

- **ALEXANDRE CALDINI NETO**, CPF: ,034.926.658-10, e seu cônjuge, **FATIMA FERNANDES DE ARAUJI**, CPF: 006.595.168-96;
- **CONDOMÍNIO SPAZIO RESPLENDOR**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **VERA LUCIA DE MORAES CALDINI**, CPF: 388.692.768-72;
- **VIRGINIA MARIA DE ALMEIDA SILVARES CALDINI**, CPF: 196.795.738-00;
- **5ª VARA CÍVEL DE INDAIATUBA/SP**, autos nº 1005333-11.2024.8.26.0248; 1003844-70.2023.8.26.0248; 1005333-11.2024.8.26.0248;
- **1ª VARA CÍVEL DE INDAIATUBA/SP**, autos n. 1002223-38.2023.8.26.0248;
- **2ª VARA CÍVEL DE RIBEIRÃO PRETO/SP**, autos n. 1003228-95.2023.8.26.0248;
- **4ª VARA CÍVEL DE INDAIATUBA/SP**, autos n. 1004361-75.2023.8.26.0248; 0003588-47.2023.8.26.0248; 1008944-06.2023.8.26.0248; 1002952-30.2024.8.26.0248;
- **2ª VARA CÍVEL DE INDAIATUBA/SP**, autos n. 1004351-31.2023.8.26.0248;
- **3ª VARA CÍVEL DE INDAIATUBA/SP**, autos. n. 1001139-65.2024.8.26.0248;
- **VARA DO TRABALHO DE SALTO/SP**, autos n. 0011332-55.2023.5.15.0085

**1º Leilão**

Início em **05/08/2025**, às **14:30hs**, e término em **08/08/2025**, às **14:30hs**.



**LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 188.068,23; LOTE 2 – R\$ 221.741,41**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **08/08/2025**, às **14:31hs**, e término em **29/08/2025**, às **14:30hs**.



**LANCE MÍNIMO:**

**LOTE 1 - R\$ 112.840,93**, correspondente a **60%** do valor de avaliação atualizado;

**LOTE 2 – R\$ 218.792,24**, correspondente a, aproximadamente, **98,67%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas na fração ideal do executado, preservando a cota-parte dos coproprietários, na forma do art. 843, do CPC.

**Descrição dos Bens**

**LOTE 1 - O APARTAMENTO NÚMERO 302, LOCALIZADO NO 3º PAVIMENTO OU 3º ANDAR, DO BLOCO 4 NO CONDOMÍNIO SPAZIO RESPLENDOR SITUADO NESTA CIDADE, NA AVENIDA CUMARU,** Nº 3402, possui área real total de 77,2247 metros quadrados, sendo 58,45 metros quadrados de área real privativa coberta; 11,75 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 7,0247 metros quadrados de área real de uso comum; correspondendo-lhe ainda uma fração Ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,00784881, confronta em sua integridade, considerando de quem da porta de entrada olha para o apartamento, pela frente com hall social, escadarias do andar e áreas comuns do condomínio, pelo lado direito com áreas comuns do condomínio, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 304 e pelos fundos com áreas comuns do condomínio, cabendo-lhe uma vaga de garagem individual e determinada sob nº 43, descoberta livre.

**Consta do Laudo de Avaliação (fls. 370-398):** A unidade avalianda, caracteriza-se por ser um apartamento residencial de padrão construtivo simples sem elevador. O imóvel avaliando encontra-se desabitado há aproximadamente quatro anos, conforme informado pelo zelador do condomínio. Possui três dormitórios, sendo uma suíte, sala, banheiro, cozinha, área de serviço e direito a uma vaga de garagem determinada e coberta. De acordo com a descrição

da matrícula, o imóvel avaliado possui área privativa de 58,45m<sup>2</sup> e 77,45m<sup>2</sup> de área total. O Condomínio Spazio Resplendor, edificado em 2010, é composto por 08 blocos, de 04 andares. A área comum do condomínio é composta por piscina, playground, churrasqueira e quadra gramada. Possui portaria 24h, câmeras de segurança e cerca elétrica instalada no perímetro que delimita o condomínio.

**Matrícula:** 136.001 do 1º Cartório de Registro Imóvel de Ribeirão Preto/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 207/208 dos autos, bem como na **AV.23** da matrícula. Consta, na **AV.10, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos n. 1002223-38.2023.8.26.0248, da 1ª Vara Cível de Indaiatuba/SP. Consta, na **AV. 11 , AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos n. 1003228-95.2023.8.26.0248, da 2ª Vara Cível de Ribeirão Preto/SP. Consta, na **AV.12, ARRESTO** derivado dos autos n. 1004361-75.2023.8.26.0248, da 4ª Vara Cível de Indaiatuba/SP. Consta, na **AV.14, PENHORA** derivada dos autos n. 1002223-38.2023.8.26.0248, da 1ª Vara Cível de Indaiatuba/SP. Consta, na **AV.15, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 1004351-31.2023.8.26.0248, da 2ª Vara Cível de Indaiatuba/SP. Consta, na **AV.16, , AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos n. 0003588-47.2023.8.26.0248, da 4ª Vara Cível de Indaiatuba/SP. Consta, na **AV.17, PENHORA** derivada dos autos n. 1003844-70.2023.8.26.0248, da 5ª Vara Cível de Indaiatuba/SP. Consta, na **AV.18, PENHORA** derivada dos autos n. 0003588-47.2023.8.26.0248, da 4ª Vara Cível de Indaiatuba/SP. Consta, na **AV. 19, ARRESTO** derivada dos autos. n. 1001139-65.2024.8.26.0248, da 3º Vara Cível de Indaiatuba/SP. Consta, na **AV.20, PENHORA** derivada dos autos n. 1005333-11.2024.8.26.0248, da 5ª Vara Cível de Indaiatuba/SP. Consta na **AV.21, PENHORA** derivada dos autos n. 0011332-55.2023.5.15.0085, da Vara do Trabalho de Salto/SP. Consta, na **AV.22, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos n. 1008944-06.2023.8.26.0248, da 4ª Vara Cível de Indaiatuba/SP. **Débitos condominiais:** a apurar.

**CONTRIBUINTE nº:** 261.330 (**AV.03**); Em pesquisa realizada em 04/06/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.927,91. **DEPOSITÁRIO:** Os executados.

**Avaliação:** R\$ 180.000,00, em setembro de 2024.

**LOTE 2 - UMA CASA SOB O Nº 176, DA RUA CAPITÃO JOSÉ DIAS, NESTA CIDADE, COM RESPECTIVO TERRENO E QUINTAL,** medindo 6,00 metros de largura e 25,00 metros, mais ou menos, de comprimento, confrontante pelo lado esquerdo com Branca Genesi; pelo lado direito com Alfredo Pannunzio; e, no fundo com José de Castro.

**Consta do Laudo de Avaliação (fls. 512-560):** O imóvel avaliando caracteriza-se por ser uma casa residencial de padrão construtivo simples, atualmente desocupada. De acordo com as informações constantes na matrícula do imóvel e Certidão de Dados Cadastrais o terreno de 150,00m<sup>2</sup> de área, de inclinação leve da frente aos fundos, com testada de 6,00m e profundidade de 25,00m, onde encontra-se edificado uma casa com 103,00m<sup>2</sup> de área construída. O imóvel possui, quarto, sala, banheiro e cozinha e área externa, sendo que o muro da fachada colapsou recentemente devido às chuvas conforme informado pelo Sr. Carlos, e atualmente está sendo reconstruído.

**Matrícula:** 85.989 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 207/208 dos autos, bem como na **AV.05** da matrícula. Consta, na **AV.06, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos n. 1002952-30.2024.8.26.0248, da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Indaiatuba/SP. Consta, na **AV.07, PENHORA** derivada dos autos n. 1005333-11.2024.8.26.0248, da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Indaiatuba/SP. Consta, na **AV.08, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos n. 1008944-06.2023.8.26.0248, da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Indaiatuba/SP.

**CONTRIBUINTE:** 44.62.70.0257.01.000 (fl. 517); Em consulta realizada em 04/06/2025, não constam **débitos fiscais**, conforme certidão negativa expedida pela municipalidade.

**DEPOSITÁRIO:** Os executados.

**Avaliação:** R\$ 220.000,00, em abril de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 723.357,23, em dezembro de 2023, 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](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:



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](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 os bens imóveis penhorados até a presente data.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



Indaiatuba, 05 de junho de 2025.

**Dr. Thiago Mendes Leite do Canto,**

Juiz de Direito