

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

O **Dr. Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt**, MM. Juíza 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: 1011848-72.2018.8.26.0248 - Alienação Judicial de Bens

Requerentes:

- **MARIA VALDIRENE CARBONI PIRÃO**, CPF: 076.781.028-79;
- **ROBERTO CARBONI**, CPF: 016.563.718-80;
- **OSMAR CARBONI**, CPF: 049.225.868-65;
- **GILMAR CARBONI**, CPF: 180.703.948-03;
- **FÁTIMA ZILDA CARBONI MARTINS**, CPF: 180.411.238-05;
- **KELI REGINA CARBONI**, CPF: 319.730.618-05;

Requeridos:

- **MÁRCIA GISLAINE CARBONI CAMARGO**, CPF: 263.903.158-99;
- **FÁTIMA ROSELI CARBONI MARTINS**, CPF: 149.922.258-02,;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **INCRA – INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA;**
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **CAIO MÁRCIO PIRÃO**, CPF: 076.781.028-79 (cônjuge de Maria Valdirene Carboni Pirão);
- **GREISE SILVA DIAS CARBONI**, CPF: 327.033.658-61 (cônjuge de Roberto Carboni);
- **MARINEZ NOGUEIRA MONTOYA CARBONI**, CPF: 309.445.338-41 (cônjuge de Osmar Carboni);
- **MARIA CLAUDETE DE PAULA CARBONI**, CPF: 253.639.338-02 (cônjuge de Gilmar Carboni);
- **JOSÉ DE LIMA MARTINS**, CPF: 775.461.998-91 (cônjuge de Fátima Zilda Carboni Martins);
- **WANDERLEY CARBONI CAMARGO**, CPF: 263.073.268-16 (cônjuge de Márcia Gislaine Carboni Camargo);
- **BENEDITO ANTONIO MARTINS**, CPF: 040.618.828-99 (cônjuge de Fátima Roseli Carboni Martins);
- **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE INDAIATUBA/SP**, autos nº 0001630-26.2023.8.26.0248;

1º Leilão

Início em 20/04/2026, às 14:00hs, e término em 23/04/2026, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 8.318.771,07, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 23/04/2026, às 14:01hs, e término em 13/05/2026, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 4.991.262,64, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada

Descrição do Bem

UMA GLEBA DE TERRAS DESIGNADA COMO GLEBA D, NO BAIRRO MIRIM, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE INDAIATUBA, com as seguintes medidas e confrontações parte da Estrada Municipal do lado direito de quem vem de Indaiatuba e em divisa com a Gleba A; deste ponto segue confrontando com a Gleba A em dois rumos distintos até alcançar o pequeno córrego, cujos rumos e distâncias são os seguintes:- 32° 53' NE – 177,00 metros e 75° 52' SE – 157,90 metros, daí segue o córrego abaixo onde confronta com a Gleba A, numa distância de 32,50 metros, seguindo ainda pelo mesmo córrego abaixo mais 285,00 metros, confrontando nesta face com a gleba E; deflete à esquerda confrontando com a terras de Humberto Bull, segue pelo pequeno córrego acima, até medir 161,30 metros, daí deflete à esquerda e segue pelo meio da barroca 240,80 metros, onde confronta com terras de Antonio Pescarine; seguindo ainda na mesma confrontação pela cerca de arame farpado em dois rumos 46° 30' SW 19,70 metros e 57° 16' SW 16,66 metros; deflete à esquerda confrontando com a gleba C1 segue 96,15 metros no rumo 44°30' SE e 170,00 metros, no rumo 32° 53' SW, deflete à esquerda e segue pela cerca divisória da Estrada Municipal no sentido Indaiatuba, numa distância de 11,15 metros até alcançar o ponto de partida, com a área de 64.534,00 m2.

Informações do Laudo de Avaliação (344/415): O IMÓVEL, (IA). Está localizado no “SÍTIO RECANTO DOS COQUEIRO” designada como GLEBA D, do loteamento Bairro Mirim com área de 64.534,00m², aproximadamente a 6,4534 hectares de terra, com casas de morada, ranchos de aves e ranchos para usos diversas instalações de força e luz, fechos de arame tipo lindeira e outras pequenas benfeitorias, dividindo, na frente, com a Estrada do Mirim e Atual Estrada Municipal Francisco Jose Salla (DT- 218), Comarca de Indaiatuba-SP, com benfeitorias. **DESCRIÇÃO DA GLEBA,** com dados conforme item acima onde se descreve os dados da Gleba de Terras/imóvel, “LOTEAMENTO BAIRRO MIRIM” com os esclarecimentos necessários à confirmação as informações técnicas da gleba de terra/imóvel existente em descrição e área conforme cadastro constante a legislação vigente, constatação de acordo com planta e cadastramento de conformidade do levantamento “In Loco”, da vistoria, que faz parte

integrante sendo Onde se descrevem os dados da Gleba/imóvel rural e assim sendo junto a Prefeitura Municipal de Indaiatuba em 23 de fevereiro 2024, as Certidões Documentais qual faz parte integrante do (LTAJ) Laudo Técnico de Avaliação Judicial da Gleba/imóvel Rural/Urbano do (Anexo III item 03) Conforme matrícula do imóvel sendo. **CONSTANDO NO TERRENO:** Com a vistoria no imóvel rural/urbano, denominado (SÍTIO RECANTO DO COQUEIRO) do qual assim vistoria local com a constatamos que a área tem construções antigas casa sede, casas no bloco residencial, galpão de equipamentos e acessórios, cercados e galinheiros, tanque de aves, ao seu próprio uso piquetes de criação de aves e Cultura de hortaliças para consumo. Visto dentre a área parte essa conforme informação vista em contorno acesso APP, não cadastrado; Área toda cercada em arame farpado/lindeira e tendo acesso pela passagem em Caminho interno. Toda área de contorno, a tanque de irrigação e o fechamento das divisas em cerca de arame. Á apenas aberto de acesso aberto para a Estrada do Mirim nº304 (Est. DT-218) distante de 220,00 m da Estrada Dr. Rafael Elias Jose Aun. **TERRENO** Gleba Rural/Urbano acima da grade da estrada a 0,60 cm, com plano depois de descaídas com área de todas as curvas de nível, e bolsas de captação de águas pluvial, Segundo a situação e Viabilidade circulação com 80% de aproveitamento da terra propícia para cultura, sem problemas de benfeitorias sendo sua topografia de bom acesso tratável, práticas simples de nivelamento áreas em curvas de nível de declives regulares acompanhando o caminho de acesso até seu ponto das casa sede Imóvel Rural/urbano com boa visão, de terras cultiváveis, que exigem uma ou mais práticas de fácil execução, a fim de poderem ser cultivadas, de segura e permanente, com produção de colheitas médias ou elevadas, de todas as culturas, climaticamente adaptadas. Terras boas sob todos os aspectos com exceção de certas condições baixas onde apresentam a declividades para retenção de água, terreno (Antiga plantação a cultura de Uva), boa capacidade em gerar rendimentos, área com rotação, para próprio consumo piquetes de criação de aves e contendo na área formada por um tanque em parcerias, dos qual se usam na irrigação, contendo bom poço de água potável.

Matrícula: 19.192 do Cartório de Registros de Imóveis de Indaiatuba/SP

ÔNUS: A decisão que autorizou o praxeamento do bem encontra-se às fls. 466/467 dos autos. Consta na **AV. 22 PENHORA**, derivada dos autos nº 0001630-26.2023.8.26.0248 da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Indaiatuba/SP. Consta, às 431/455 **PENHORA DO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos nº 0001630-26.2023.8.26.024 da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Indaiatuba, em desfavor de Marcia Gislaíne Carboni Camargo, até o limite do valor de R\$ 55.119,21 atualizado até 30/09/2024.

CONTRIBUINTE nº: 064.100-1; **INCRA:** 624098-002941-0, não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** N/C.

Avaliação: R\$ 7.768.715,77, em junho de 2024.

Débito da ação: R\$ 189.616,80, em dezembro de 2018, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

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 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Indaiatuba/SP, 10 de fevereiro de 2026.

Dr. Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt

Juiz de Direito