

### 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 1010698-90.2017.8.26.0248** - Execução de Título Extrajudicial

**Exequente:**

- **LORIS EXPEDITO SALA VIEIRA**, CPF: 931.252.328-72;

**Executados:**

- **TERESA BRESCASIN MORAES**, CPF: 223.744.498-66;
- **LUCAS MORAES DOS SANTOS**, CPF: 350.459.238-97;

**Interessados:**

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA/SP**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **JOSÉ CARLOS DOS SANTOS**, CPF: 961.713.918-91 (**Cônjuge**);

### 1º Leilão

Início em 27/07/2026, às 14:30hs, e término em 30/07/2026, às 14:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 269.834,87, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

### 2º Leilão

Início em 30/07/2026, às 14:31hs, e término em 20/08/2026, às 14:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 215.867,89, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito do Cônjuge conforme art. 843, § 2º do CPC.

## Descrição do Bem

UM PRÉDIO RESIDENCIAL SITUADO À RUA TAPUIA N. 908, COM 65,90 M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA, EDIFICADO NO LOTE DE TERRA SOB Nº 4-A, DA QUADRA C, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “VILA SORIANO”, NESTA CIDADE E COMARCA DE INDAIATUBA, medindo cinco (5) metros de frente para a rua tapuia; igual medida nos fundos confrontando com o lote 17; por quarenta (40) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 05 e de outro com o lote 4-B, totalizando a área de 200,00 metros quadrados.

### Informações do Laudo de Avaliação (491/518):

**Matrícula:** 52.491 do Cartório de Registros de Imóveis de Indaiatuba/SP

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 157/158.

**CONTRIBUINTE** nº: 0188.6535.0-5; Em pesquisa realizada em maio de 2026, há débitos fiscais. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

**Avaliação:** R\$ 250.000,00, em novembro de 2024.

**Débito da ação:** R\$ 9.540,18, em julho de 2016, 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](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.

**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).

**Compromisso e Responsabilidade do Licitante:** Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irreatáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

#### 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 móvel penhorado até a presente data.

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



Indaiatuba/SP, 18 de maio de 2026.

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

Juiz de Direito