

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 Campinas/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: 1007798-27.2023.8.26.0248 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GAIVOTAS, CNPJ: 54.153.655/0001-29, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **JOÃO CÉSAR ROSSI**, CPF: 164.474.418-04;
- **ELIZETE DE ARAUJO ROSSI**, CPF: 003.003.888-02;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE INDAIATUBA/SP;**
- **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SALTO/SP**, autos n. 0009597-21.2010.8.26.0526;

1º Leilão

Início em **16/04/2025**, às **14:00hs**, e término em **22/04/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.581.795,04, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **22/04/2025**, às **14:01hs**, e término em **13/05/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 949.077,02, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

APARTAMENTO N. 41, LOCALIZADO O 4º ANDAR DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GAIVOTAS, SITO À PRAÇA D. LEONOR DE BARROS CAMARGO N. 18, CENTRO, NESTA CIDADE E COMARCA DE INDAIATUBA, contendo a área útil de 256,45m², área comum de 67,885m², perfazendo a área total construída de 324,335m², correspondendo-lhe no terreno a área total construída de 324,335m², correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 7,266%, equivalente a 57,559m².

VAGA DE GARAGEM N. 08, LOCALIZADA NO SUBSOLO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GAIVOTAS, SITO À PRAÇA D. LEONOR DE BARROS CAMARGO, N. 18, CENTRO, NESTA CIDADE E COMARCA DE INDAIATUBA, com a área útil de 12,00m², área comum de 11,83m², perfazendo a área de 23,83m², correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,53%, equivalente a 4,23m².

Consta do laudo de avaliação (fls. 330/368): O imóvel avaliado, apartamento residencial de matrícula 35.024, possui área privativa de 256,45 m² e 324,33 m² de área total, com três suítes, sendo uma suíte master com closet e banheira de hidromassagem, sala de estar com dois ambientes, duas salas de jantar, duas amplas varandas, cozinha, despensa, área de serviço com dependência de empregada e banheiro, além de vaga de garagem, box nº08, objeto da matrícula 35.025, localizada no subsolo do edifício. O Condomínio Edifício Gaivotas, construído há 30 anos, é composto por torre única de 12 andares com uma unidade por

andar, área comum composta por portaria, hall de entrada, dois elevadores, salão de festa e área de garagem no subsolo.

Matrículas: 35.024 e 35.025 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se às fls. 188/189 dos autos, bem como na **AV. 04 e AV.05** das matrículas. **Matrícula n. 35.024:** Consta, na **AV.04, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0009597-21.2010.8.26.0526, da 1ª Vara Cível da Comarca de Salto/SP.

CONTRIBUINTE nº: 0005.6010.3-4 e 0005.6011.9-0 (fl. 360); Em pesquisa realizada em 14/02/2025, constam **débitos fiscais** para o exercício de 2025 no valor de R\$ 5.390,48. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais relativos a exercícios anteriores e/ou inscritos em dívida ativa, sendo ônus do arrematante a verificação perante o órgão competente.

DEPOSITÁRIO: Os executados.

Avaliação: R\$ 1.565.000,00, em novembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 27.603,99, em dezembro de 2024, 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.

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

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir 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.



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, 14 de fevereiro de 2025.

Dr. Thiago Mendes Leite do Canto,

Juiz de Direito