

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 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: 0005705-45.2022.8.26.0248 – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE:

- **JURDAL ROUPAS LTDA**, CNPJ: 49.448.772/0001-80, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **RODNEI DA COSTA LARANJEIRA**, CPF: 037.871.858-44;
- **CÉLIA REGINA DE SOUZA**, CPF: 053.797.798-83;
- **LILLIAN DE SOUZA LARANJEIRA**, CPF: 396.543.868-95;
- **NATÁLIA DE SOUZA LARANJEIRA**, CPF: 370.672.448-03;
- **NL FESTAS E EVENTOS LTDA**, CNPJ: 17.634.169/0001-04, na pessoa de seu representante legal;
- **ALLAN CHRISTIAN DA COSTA LARANJEIRA**, CPF: 323.559.818-92;
- **SONIA MARIA DE SOUZA DINIZ E SILVA**, CPF: 001.369.048-58;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE INDAIATUBA/SP;**
- **PREFEITURA DE BOITUVA/SP;**

1º Leilão

Início em **17/08/2026**, às **15:15h**, e término em **20/08/2026**, às **15:15h**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 – R\$ 1.061.088,66; LOTE 2 – R\$ 876.015,06, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

2º Leilão

Início em **20/08/2026**, às **15:16h**, e término em **10/09/2026**, às **15:15h**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 – R\$ 636.653,20; LOTE 2 – R\$ 525.609,04; correspondentes a 60% do valor do lance mínimo do primeiro leilão.

Descrição dos Bens**LOTE 1**

UM TERRENO URBANO E SEU PRÉDIO Nº 935 (AV. 03), REPRESENTADO POR PARTE DA GLEBA 01, SITUADO NESTA CIDADE, NA “CHÁCARA DOS PINHAIS”, NO BAIRRO PAU D’ALHO, o prédio edificado nº 935 (residência e lazer), com área edificada de 279,08m² (AV. 03) e o terreno medindo 39,00m (trinta e nove metros) de frente para a Avenida Recanto dos Pássaros, lado ímpar, nos fundos mede 38,00m (trinta e oito metros), do lado direito de quem da avenida vê o imóvel, mede 93,00m (noventa e três metros) e do lado esquerdo mede 87,68m (oitenta e sete metros e sessenta e oito centímetros), dividindo do lado direito e nos fundos com o terreno representado por parte da Gleba 01, e do lado esquerdo também com o terreno representado por parte da Gleba 01, encerrando a área de 3.568,50m² (três mil, quinhentos e sessenta e oito metros quadrados), distante 21,00m (vinte e um metros) do início da curvatura com a mesma Avenida Recanto dos Pássaros, na quadra completada com propriedade de Minoru Doi e Dimas Primo.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 503-533): edificação construída sobre o terreno é representada por uma casa residencial, com dois dormitórios, sala de jantar, sala de estar, cozinha, dois banheiros e varanda com garagem coberta. Na área externa possui área com quarto, banheiro, área de serviço, churrasqueira e uma piscina de alvenaria. Água de consumo através de poço artesiano e sistema de esgoto por fossa.

Matrícula: 27.555 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Boituva/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 210-212 dos autos, bem como na **AV. 08** da matrícula.

CONTRIBUINTE: 44142.61.47.0176.00.000; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Os executados.

Avaliação: R\$ 1.032.000,00, em fevereiro de 2026.

LOTE 2

UMA CHÁCARA SOB Nº 06 DA QUADRA H, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “RECANTO CAMPESTRE INTERNACIONAL VIRACOPOS GLEBA III”, NESTA CIDADE E COMARCA DE INDAIATUBA, medindo 20,00 metros de frente para a Rua Projetada 07, por 50,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, perfazendo a área de 1.000,00m², e confrontando de um lado com a chácara nº 05 e de outro lado com quem de direito, e pelos fundos com a chácara nº 09.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 461-502): A casa edificada sobre o terreno possui três suítes, sala de estar, sala de jantar e cozinha integrada, lavabo e área de serviço. A construção do imóvel não está totalmente finalizada, onde as paredes divisórias, feitas de bloco de concreto estão sem acabamento e impermeabilização, telhas metálicas sem forro e a parte elétrica demanda finalização. O bairro Recanto Campestre de Viracopos, classificado pela Prefeitura de Indaiatuba tem predominância de chácaras e comércios de pequeno porte;

Matrícula: 130.339 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 210-212 dos autos, bem como na **AV. 07** da matrícula.

CONTRIBUINTE: 5013.1500.0-7; Em pesquisa realizada em 19/06/2026, **não constam** débitos de acordo com certidão anexa.

DEPOSITÁRIO: Os executados.

Avaliação: R\$ 852.000,00, em fevereiro de 2026.

Débito da ação: R\$ 772.621,72, em maio de 2025, 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 Boyadjin**, 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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, 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 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, 19 de junho de 2026.

Dr. Luiz Felipe Valente Da Silva Rehfeldt

Juiz de Direito