

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA INDAIATUBA/SP

O **Dr. Luiz Felipe Valente Da Silva Rehfeldt**, MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto/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: 1008720-73.2020.8.26.0248 – Execução de Título Extrajudicial.

EXEQUENTE:

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COPAÍBA**, CNPJ: 24.146.784/0001-29, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADO:

- **JULIANA MELISSA DOS SANTOS**, CPF: 321.303.588-29;

INTERESSADOS:

- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04 na pessoa de seu representante legal (antigo credor fiduciário);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE INDAIATUBA/SP**;

1º Leilão

Início em 28/04/2025, às 12:00hs, e término em 05/05/2025, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 197.140,78 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2025.

2º Leilão

Início em 05/05/2025, às 12:01hs, e término em 29/05/2025, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 118.284,47, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

O APARTAMENTO SOB Nº 21, LOCALIZADO NO SEGUNDO PAVIMENTO DO BLOCO 4 DO CONJUNTO RESIDENCIAL DENOMINADO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COPAÍBA”, situado na Avenida Horst Frederico João Heer nº 4801, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: Dependências: sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação e cozinha com área de serviço; Áreas: Área construída privativa de 51,150m², área construída de uso comum de 5,952m², Área Construída Total de 57,102m², fração ideal do terreno de 0,3906% ou 72,2985.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 257-282): O Condomínio Residencial Copaíba foi construído há 6(seis) anos, é composto por 16(dezesseis) blocos, sendo 16(dezesseis) unidades por bloco, totalizando 256 unidades, todas padronizadas. A área comum do condomínio é composta por salão de festa, playground e vagas de garagem. Possui portaria 24hs, perímetro do condomínio murado com cerca elétrica e sistema de monitoramento por câmeras nas áreas comuns. Blocos são acessados por *tag* de aproximação.

Matrícula n.º: 143.474 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

ÔNUS: A **PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS** do bem encontra-se às fls. 190 dos autos além da **AV. 06** da matrícula. Consta na **R. 04 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel à Caixa Econômica Federal. Consta na **AV. 07, CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, datado em 18 de fevereiro de 2025.

CONTRIBUINTE: 5240.0235.7-1; o referido imóvel é **isento** de pagamento de IPTU conforme fls. 265.

DEPOSITÁRIO: O executado.

Avaliação: R\$ 194.000,00 em outubro de 2024.

Débito da ação: R\$ 33.782,75 em novembro 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 (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 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.

ⓘ **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, 4 de março de 2025.

Dr. Luiz Felipe Valente Da Silva Rehfeldt

Juiz de Direito