

## 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 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: 0003501-57.2024.8.26.0248 - Cumprimento de sentença**

**Exequentes:**

- **JOSÉ LUIZ PEREIRA VIZEU**, CPF nº 052.122.458-69
- **LUCIA HELENA RENNÓ POLLATTO**, CPF nº 498.127.426-20

**Executados:**

- **JOSÉ OSWALDO DE CARVALHO**, CPF nº. 013.159.118-50
- **MARIA APARECIDA MAYOR DE CARVALHO**, CPF nº 085.122.548-90
- **WASHINGTON LUIZ PEREIRA VIZEU**, CPF nº 032.247.148-67
- **MARIA CRISTINA MAYOR VIZEU**, CPF nº 004.870.267-64

**Interessados:**

- **OCUPANTES DO IMÓVEL**
- **PREFEITURA DE INDAIATUBA**
- **UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL**
- **RECEITA FEDERAL**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA**
- **17ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo**, processo nº 1106690-66.2019.8.26.0100
- **2ª Vara do Trabalho de Betim do TRT da 3ª Região (Minas Gerais)**, processo nº 0010587-93.2020.5.03.0027
- **Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região (São Paulo)**, processo nº 00941003519925020037
- **1ª Vara do Foro Central Cível de São Paulo/SP**, processo nº 1043473-78.2021.8.26.0100
- **6ª Vara do Trabalho de Campinas do TRT da 15ª Região (Campinas)**, nº 00104873820195150093
- **Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região (São Paulo)**, processo nº 00006278720135020027

- **5ª Vara do Trabalho de Campinas do TRT da 15ª Região (Campinas), nº 00103598420205150092**
- **9ª Vara do Trabalho de Campinas do TRT da 15ª Região (Campinas), processo nº 00102613320205150114**
- **10ª Vara do Trabalho de Campinas do TRT da 15ª Região (Campinas), processo nº 00102982920205150092**
- **Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região (São Paulo), processo nº 10014212420205020067**
- **5ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto, processo nº 00115827220215150113**

### 1º Leilão

Início em 09/12/2024, às 15:30hs, e término em 13/12/2024, às 15:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 66.629.730,08 (homologada judicialmente por média aritmética - fls. 77, em setembro de 2024).

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

### 2º Leilão

Início em 13/12/2024, às 15:31hs, e término em 14/01/2025, às 15:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 39.977.838,048, correspondente a 60% do valor da avaliação atualizada.

## Descrição do Bem

**IMÓVEL 1 - UMA GLEBA DE TERRA desmembrada da GLEBA B, da Fazenda Adelaide, situada no Bairro Cruz Alta, neste município e comarca de Indaiatuba, dentro das seguintes medidas e confrontações:** Tem início no marco de confrontação da Estrada Municipal IDT 372 com área remanescente, segue por esta estrada por uma distância de 278,33 metros, em rumo magnético de 72° 15' 49" NW, deflete à esquerda e segue por uma distância de 103,48 metros em rumo magnético de 8° 35' 11" SE até encontrar o valo que divide com Emilio Ruz Peres, segue por esse valo por uma distância de 181,90 metros até encontrar uma cerca de arame, segue por essa cerca por uma distância de 36,42 metros em rumo magnético de 35° 21' 26" SE, até encontrar o corrego, segue por esse corrego acima por uma distância de 251,07 metros até encontrar um marco de concreto, confronta neste trecho com a General Motors do Brasil, segue a partir deste marco em rumo magnético 36° 14' 49" NE por uma distância de 397,62 metros confrontado com a área remanescente, até encontrar o marco inicial desta descrição, totalizando a área de 72.600,00m<sup>2</sup> ou 3,00 alqueires ou ainda 7,26 ha.

**Matrícula:** 21.943 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP

**ÔNUS:** Consta na **AV. 4** da matrícula consta retificação do contido no R.1 e R.3 sobre a área total. **R. 8** consta a transação de compra e venda em que figuram os exequentes e os executados. Consta na **AV. 9** registro de **AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, autos nº 1106690-66.2019.8.26.0100 da 17ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo. Consta na **AV. 10** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0010587-93.2020.5.03.0027 da 2ª Vara do Trabalho de Betim do TRT da 3ª Região (Minas Gerais). Consta na **AV. 11** registro de **INDISPONIBILIDADE**,

derivada dos autos nº 00941003519925020037 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região (São Paulo). Consta na **AV. 12** registro de **AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, autos nº 1043473-78.2021.8.26.0100 da 1ª Vara do Foro Central Cível de São Paulo/SP. Consta na **AV. 13** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00104873820195150093 da 6ª Vara do Trabalho de Campinas do TRT da 15ª Região (Campinas). Consta na **AV. 14** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00006278720135020027 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região (São Paulo). Consta na **AV. 15** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00103598420205150092 da 5ª Vara do Trabalho de Campinas do TRT da 15ª Região (Campinas). Consta na **AV. 16** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00102613320205150114 da 9ª Vara do Trabalho de Campinas do TRT da 15ª Região (Campinas). Consta na **AV. 17** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00102982920205150092 da 10ª Vara do Trabalho de Campinas do TRT da 15ª Região (Campinas). Consta na **AV. 18** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 10014212420205020067 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região (São Paulo). Consta na **AV. 19** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00115827220215150113 da 5ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto. **Depositário:** N/C.

**CÓDIGO nº:** 6240980108123 (AV6/21.943 - imóvel rural); não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**IMÓVEL 2 - Um terreno contendo a área de 80.000 metros quadrados, situado neste município e comarca de Indaiatuba, designado com ÁREA B3, desmembrado da Fazenda Santa Adelaide, no bairro Cruz Alta, possuindo a seguinte descrição:** tem início no ponto 8B situado no canto de divisa da Estrada Municipal IDT - 372 e a Gleba B2 de propriedade do Sr. Walter Gimenes Feliz e o Sr. Emílio W. Tortosa Gimenes, confrontando com a referida Gleba segue do marco 8B ao marco 8C medindo 330,93 metros no rumo NE 21° 49' 40" SW; deflete à direita e confrontando com a propriedade de Toyota do Brasil S/A segue do marco 8C ao marco 6 medindo 167,33 m em curva passando pelo eixo do correço; deflete á direita e confrontando com a General Motors do Brasil S/A segue do marco 6 ao marco 7 medindo 118,00 m em curva passando pelo eixo do correço, deflete à direita e segue do marco 7 ao marco 8 medindo 384,77 m no rumo SW 48° 09' 19" NE, deflete à direita e segue do marco 8 ao marco 8B medindo 181,73 m em curva chegando assim ao ponto inicial desta descrição, perfazendo a citada área de 80.000 metros quadrados.

**Matrícula:** 40.385 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP

**Informação não averbada na matrícula:** "Edificação construída no imóvel de matrícula 40.385 e suas devidas características, de 5.055 metros quadrados, com projeto aprovado na Municipalidade local, porém sem averbação na matrícula, contendo poço artesiano, caixa d'água e instalação hidráulica em toda área" (fls. 158-159)

**ÔNUS:** Consta na **R. 4** a transação de compra e venda em que figuram os exequentes e os executados. Consta na **AV. 5** registro de **AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, autos nº 1106690-66.2019.8.26.0100 da 17ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo. Consta na **AV. 6** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0010587-93.2020.5.03.0027 da 2ª Vara do Trabalho de Betim do TRT da 3ª Região (Minas Gerais). Consta na **AV. 7** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00941003519925020037 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região (São Paulo). Consta na **AV. 8** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00104873820195150093 da 6ª Vara do Trabalho de Campinas do TRT da 15ª Região (Campinas). Consta na **AV. 9** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00006278720135020027 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região (São Paulo). Consta na **AV. 10** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00103598420205150092 da 5ª Vara do Trabalho de Campinas do TRT da 15ª Região (Campinas). Consta na **AV. 11** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00102613320205150114 da 9ª Vara do Trabalho de Campinas do TRT da 15ª Região (Campinas). Consta na **AV. 12** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00102982920205150092 da 10ª Vara do Trabalho de Campinas do TRT da 15ª Região (Campinas). Consta na **AV. 13** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00115827220215150113 da 5ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto. **Depositário:** N/C.

**CÓDIGO nº:** 9500764152609 (AV2/40.385 - imóvel rural); não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**IMÓVEL 3 - ÁREA B2 (remanescente) desmembrada da Gleba B, da Fazenda Santa Adelaide, situada no bairro Cruz Alta, neste município e comarca de Indaiatuba, com a seguinte descrição:** tem início no ponto 8A situado no canto de divisa da Estrada Municipal IDT - 372 e a área B1 de propriedade do Sr. Walter Gimenes Felix e o Sr. Emilio W. Tortosa Gimenes, confrontando com a referida Gleba segue do marco 8A ao marco 6A medindo 305,64 m no rumo NE 33° 15' 14" SW, deflete à direita e confrontando com a propriedade de Toyota Brasil S/A segue do marco 6A ao marco 8C medindo 141,65 m em curva passando pelo eixo do corrego, deflete á direita e confrontando com a Gleba B3 segue do marco 8C ao marco 8B medindo 330,93 m no rumo SW 21° 49' 40" NE, deflete à direita e confrontando com a Estrada Municipal IDT - 372 segue do marco 8B ao marco 8A medindo 90,86 m em curva, chegando assim ao ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 43.031,32 m<sup>2</sup>.

**Matrícula:** 40.386 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP

**ÔNUS:** **R. 4** consta a transação de compra e venda em que figuram os exequentes e os executados. Consta na **AV. 5** registro de **AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, autos nº 1106690-66.2019.8.26.0100 da 17ª Vara Cível do

Foro Central de São Paulo. Consta na **AV. 6** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0010587-93.2020.5.03.0027 da 2ª Vara do Trabalho de Betim do TRT da 3ª Região (Minas Gerais). Consta na **AV. 7** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00941003519925020037 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região (São Paulo). Consta na **AV. 9** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00104873820195150093 da 6ª Vara do Trabalho de Campinas do TRT da 15ª Região (Campinas). Consta na **AV. 10** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00006278720135020027 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região (São Paulo). Consta na **AV. 11** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00103598420205150092 da 5ª Vara do Trabalho de Campinas do TRT da 15ª Região (Campinas). Consta na **AV. 12** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00102613320205150114 da 9ª Vara do Trabalho de Campinas do TRT da 15ª Região (Campinas). Consta na **AV. 13** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00102982920205150092 da 10ª Vara do Trabalho de Campinas do TRT da 15ª Região (Campinas). Consta na **AV. 14** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 10014212420205020067 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial (GAEPP) do TRT da 2ª Região (São Paulo). Consta na **AV. 16** registro de **INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 00115827220215150113 da 5ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto. **Depositário:** N/C.

**CÓDIGO nº:** 950076242420-2 (AV3/40.385 - imóvel rural); não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**Laudo de Avaliação (fls. 66):** “O imóvel está localizado na região de Indaiatuba, sendo sua via principal de acesso, a estrada general Motors. A via é contemplada por imóveis industriais, havendo também condomínios industriais. E ficando ao lado do Laboratório de Emissões CPCA0 da General Motors. bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica
- Iluminação pública
- Rede de telefone
- Coleta de lixo
- Rede de abastecimento de água
- Vias afastadas

#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel industrial composto por três matrículas, abrangendo tanto o terreno quanto um barracão semiconstruído, com algumas melhorias já realizadas. O acesso ao imóvel é facilitado por uma via pavimentada, o que contribui para a sua valorização e potencial uso”

**Número na receita federal (NIRT):** 7.217.355-6 (fls. 65)

**Área total incluindo os três imóveis:** 72.600,00m<sup>2</sup> (Imóvel 1, matrícula: 21.943); 80.000 m<sup>2</sup> (Imóvel 2, matrícula: 40.385) e 43.031,32 m<sup>2</sup> (Imóvel 3, matrícula: 40.386), somando 195.631,32 m<sup>2</sup>.

**Avaliação:** R\$ 66.629.730,08, em setembro de 2024 (homologada judicialmente por média aritmética – fls. 77)

**Débito da ação:** N/C

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](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):** 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](mailto: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](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 imóvel penhorado até a presente data.

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



Indaiatuba, 08 de outubro de 2024.

**Dr. Thiago Mendes Leite do Canto**

Juiz de Direito