

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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 0005896-61.2020.8.26.0248 – Cumprimento de Sentença.

EXEQUENTE:

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GARAPÁ**, CNPJ: 24.146.669/0001-54, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADO:

- **MONIQUE DOS SANTOS**, CPF: 358.825.438-27;

INTERESSADOS:

- **FUNDO DE ARRENTAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, representado pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF** (credor fiduciário);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE INDAIATUBA/SP**;

1º Leilão

Início em 28/04/2025, às 12:30hs, e término em 05/05/2025, às 12:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 186.978,89 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2025.

2º Leilão

Início em 05/05/2025, às 12:31hs, e término em 29/05/2025, às 12:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 112.187,34, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O APARTAMENTO Nº 22, LOCALIZADO NO SEGUNDO PAVIMENTO DO BLOCO 1 DO CONJUNTO RESIDENCIAL DENOMINADO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GARAPÁ”, situado na Rua Jangada do Campo nº 76, 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 51,150 m², área construída de uso comum de 5,886 m², área construída total de 57,036 m², fração ideal do terreno de 0,3676% ou 71,8676.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 135-168): Possui todos os melhoramentos urbanos tais como água encanada, energia elétrica, ruas asfaltadas, sistema de coleta de água pluvial, iluminação pública, transporte público, escola pública E.E. Parque Campo Bonito, UBS Campo Bonito, e comércio misto. Servido pela linha de ônibus 320 para o centro de Indaiatuba.

Matrícula n.º: 108.236 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS** do bem encontra-se às fls. 67-68 dos autos bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta na **R. 04 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel à Caixa Econômica Federal com período de amortização de 120 prestações mensais. Consta às fls. 90-93 saldo devedor de financiamento no valor de R\$ 1.194,60 em junho de 2024.

CONTRIBUINTE: 5240.0330-9.1; em pesquisa realizada em março de 2025, **não constam débitos fiscais** para o imóvel.

DEPOSITÁRIO: O executado.

Avaliação: R\$ 184.000,00 em outubro de 2024.

Débito da ação: R\$ 31.281,08 em outubro de 2023, 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 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