

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

Processo nº: 1006416-33.2022.8.26.0248 - Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: DANIEL BITTENCOURT SILVA, CPF: 319.309.408-07;

Executado: IVAN NOEL DE OLIVEIRA, CPF: 248.038.008-47;

Interessados:

- **JANAINA DE OLIVEIRA SOUZA**, CPF: 248.040.448-09 (cônjuge e coproprietária);
- **PREFEITURA DE INDAIATUBA/SP**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (credor fiduciário);
- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA DAS PRAÇAS**, CNPJ: 11.437.930/0001-23;
- **VARA DO TRABALHO DE INDAIATUBA/SP - TRT 15ª REGIÃO - TST**, processo nº 0000986-89.2011.5.15.0077;
- **2ª VARA CÍVEL DE INDAIATUBA/SP**, processo nº 1009606-09.2019.8.26.0248;
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE INDAIATUBA/SP**, processo nº 0006811-42.2022.8.26.0248;

1º Leilão

Início em 30/09/2024, às 14:30hs, e término em 03/10/2024, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 310.916,82, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2024.

2º Leilão

Início em 03/10/2024, às 14:31hs, e término em 24/10/2024, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 248.733,46, correspondente a 80% do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte do executado, resguardando o direito do coproprietário conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI, DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (AV. 1), SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 4, LOCALIZADO NO TÉRREO, BLOCO D (EDIFÍCIO GOIABEIRA), DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA DAS PRAÇAS", SITUADO NA RUA ANTÔNIO MARTILIANO DE CAMPOS Nº 440, NESTA CIDADE E COMARCA DE INDAIATUBA/SP, com as seguintes dependências: 02 (dois) dormitórios, banheiro, circulação, cozinha, área de serviço, living, sala de jantar e área externa descoberta; e ÁREAS: privativa (útil) de 60,780 m², comum de 35,811 m², total de 96,591 m² e fração ideal de terreno de 0,527119%.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 243/270): O condomínio foi edificado há 13 (treze) anos, é composto por 6 (seis) blocos, sendo térreo e 7 (sete) andares com 32 (trinta e dois) unidades por bloco, totalizando 192 unidades, todos com direito a uma vaga de garagem. As unidades residenciais são padronizadas. A área comum do condomínio é composta por salão de festa com churrasqueira, playground, piscina, quadra poliesportiva e mini mercado. Possui portaria 24h, câmeras de segurança e cerca elétrica instalada nos muros que delimitam o condomínio.

Matrícula: 80.017 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 138/139 dos autos, bem como na **AV. 07** da matrícula. Consta na **AV. 1 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Consta na **AV. 03 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 0000986-89.2011.5.15.0077 da Vara do Trabalho de Indaiatuba/SP - TRT 15ª REGIÃO - TST. Consta na **AV. 04 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1009606-09.2019.8.26.0248 da 2ª Vara Cível de Indaiatuba/SP. Consta na **AV. 05 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 0000986-89.2011.5.15.0077 da Vara do Trabalho de Indaiatuba/SP - TRT 15ª REGIÃO - TST.

Consta na fl. 287-288 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** do processo nº 0006811-42.2022.8.26.0248 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Indaiatuba/SP.

CONTRIBUINTE nº: 5139.0014.7-2; em pesquisa realizada em julho de 2024, **não há débitos fiscais**. **DÉBITOS CONDOMINIAIS**: Não foi possível apurar a existência de débitos condominiais. **DEPOSITÁRIO**: O executado.

Avaliação: R\$ 307.000,00, em março de 2024.

Débito da ação: R\$ 31.135,43, 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 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, 29 de julho de 2024.

Dr. Thiago Mendes Leite do Canto

Juiz de Direito