

### **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.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**PROCESSO nº: 0015094-74.2010.8.26.0248**- Ação de Extinção de Condomínio.

**AUTOR:**

- **ESPÓLIO DE JOSÉ ADAIR MONTAGHANE;**
- **GEISON ADAIR MONTAGHANE**, CPF: 324.216.168-83 (Inventariante);

**RÉUS:**

- **SEBASTIÃO MONTAGHANE**, CPF: 773.695.648-00;
- **WALDOMIRO MONTAGHANE**, CPF: 601.563.338-72;
- **MARIA APARECIDA MONTAGHANE**, RG: 9.590.565 SSP/SP;

**1º Leilão**

Início em 09/07/2024, às 16:00hs, e término em 12/07/2024, às 16:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 776.050,16, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 12/07/2024, às 16:01 hs, e término em 02/08/2024, às 16:00 hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 465.630,09, correspondente a **60%** do valor da avaliação.

**Descrição do Bem**

**PRÉDIO RESIDENCIAL DE UM PAVIMENTO, E SEU RESPECTIVO TERRENO, SITUADOS À RUA ALMIRANTES TAMANDARÉ, 1010, NESTA CIDADE E COMARCA DE INDAIATUBA,**

medindo o terreno, que corresponde à parte do lote nº 5 da quadra 62, do loteamento denominado "cidade nova", 11,50m de frente para a rua Almirante Tamandaré; da frente aos fundos, no lado direito de quem do imóvel olha para a rua mede 30,00m; no lado esquerdo, 30,30m e 7,60m na linha dos fundos, dividindo pelo lado direito com o lote nº 6, no lado esquerdo com o remanescente do mesmo lote n.º 5, de Claudio Ambiel e outra, e pelos fundos com o lote nº 4, todos da mesma quadra 62, encerrando a área de 283 metros quadrados.

**Informações do Laudo de Avaliação (fl. 578-615):** Sobre o lote, foram edificadas duas unidades residenciais, geminadas e térreas, de padrão construtivo simples. A área construída total do imóvel é de 209,50m<sup>2</sup>, sendo a unidade 01 com 108,38m<sup>2</sup> e a unidade 02 com 96,63m<sup>2</sup>. A unidade 01 possui dois quartos, sala, cozinha, banheiro, área externa com garagem coberta em boas condições gerais. A unidade 02 possui quarto, sala, cozinha, banheiro, área externa com garagem coberta, quarto de despejo. Sobre o estado geral de conservação do imóvel, verifica-se que necessita de reparos importantes com infiltrações generalizadas.

**Matrícula n.º 928,** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba - SP.

**CONTRIBUINTE n.º: (0021.6490.0-9), inscrição cadastral nº 02.11.12.19.07.001.** Foi identificado **débito fiscal** referente ao ano de 2024, no valor de R\$ 682,32. No entanto, não

foi possível apurar a existência de débitos fiscais da dívida ativa do município, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**Avaliação:** R\$ 764.000,00, em janeiro de 2024, fl. 578-615.

## 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 imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br) (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, 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.hastavip.com.br](http://www.hastavip.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, 09 de maio de 2024.

**Dr. Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt**

Juiz de Direito