

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

**Processo nº: 1000591-11.2022.8.26.0248** - Execução de Título Extrajudicial

**Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PINNUS**, CNPJ: 24.146.871/0001-86, na pessoa de seu representante legal;

**Executado: EDINEIA APARECIDA MALAQUIAS**, CPF: 299.266.198-86;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE INDAIATUBA/SP;**
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, CNPJ: 03.190.167/0001-50, representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE INDAIATUBA/SP**, processo nº 1009044-63.2020.8.26.0248;

**1º Leilão**

Início em 22/10/2024, às 15:00hs, e término em 25/10/2024, às 15:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ R\$ 171.654,09, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 25/10/2024, às 15:00hs, e término em 14/11/2024, às 15:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 102.992,46, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**UM APARTAMENTO SOB O N° 12, LOCALIZADO NO PRIMEIRO PAVIMENTO DO BLOCO 06, DO CONJUNTO RESIDENCIAL DENOMINADO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PINNUS", SITUADO NA AVENIDA HORST FREDERICO JOÃO HEER N° 4682, NESTA CIDADE E COMARCA DE INDAIATUBA, CONTENDO AS SEGUINTE DEPENDÊNCIAS E ÁREAS: DEPENDÊNCIAS:** sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação, e cozinha com área de serviço: **ÁREAS:** Área construída privativa de 51,150 m<sup>2</sup>, área construída de uso comum de 6,189 m<sup>2</sup>, área construída total de 57,339 m<sup>2</sup>, fração ideal do terreno de 0,5208% ou 85,5370.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 240/269):** O condomínio Residencial Pinus foi construído há 6 (seis) anos. A área comum do condomínio é composta por salão de festa, playground e vagas de garagem. Possui portaria 24hs, cerca elétrica e sistema de monitoramento por câmeras nas áreas comuns.

**Matrícula:** 108.584 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP;

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 99/100 dos autos, bem como na **AV. 7** da matrícula. Consta na **R. 4 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, à Caixa Econômica Federal, conforme informação prestada pela credora fiduciária, fl. 275-288 dos autos, o presente contrato se encontra liquidado. Consta na **AV. 1 e 5 RESTRIÇÕES** compondo o imóvel como patrimônio do FAR - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL não se comunicando com o patrimônio da sua representante legal CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -CEF. Consta na **AV. 6 PENHORA**, derivada dos autos do processo nº 1009044-63.2020.8.26.0248 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Indaiatuba/SP. É ônus do arrematante a regularização do imóvel perante os órgãos competentes.

**CONTRIBUINTE:** 5240.6508.6-0; em pesquisa realizada em agosto de 2024, **não há débitos fiscais**, conforme certidão negativa de débitos. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

**Avaliação:** R\$ 170.000,00, em maio de 2024.

**Débito da ação:** R\$ 15.031,67, em agosto de 2024, 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.

## 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, 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.

## 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 móvel penhorado até a presente data.

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



Indaiatuba/SP, 22 de agosto de 2024.

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

Juiz de Direito