

### 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: 1006660-64.2019.8.26.0248** - Execução de Título Extrajudicial

**Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COPAÍBA**, CNPJ: 24.146.784/0001-29, na pessoa do seu representante legal;

**Executada: DEBORA NEVES FLORINDO**, CPF: 260.028.628-46;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE INDAIATUBA/SP;**
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, CNPJ: 03.190.167/0001-50, representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);

**1º Leilão**

Início em 03/12/2024, às 14:00hs, e término em 06/12/2024, às 14:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 194.727,00, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 06/12/2024, às 14:01hs, e término em 10/01/2025, às 14:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 116.836,20, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS QUE A EXECUTADA POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 4), SOBRE UM APARTAMENTO SOB Nº 22, LOCALIZADO NO SEGUNDO PAVIMENTO DO BLOCO 11 DO CONJUNTO RESIDENCIAL DENOMINADO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COPAÍBA”, SITUADO NA AVENIDA HORST FREDERICO JOÃO HEER Nº 4801, NESTA CIDADE E COMARCA DE INDAIATUBA,** contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação e cozinha com a área de serviço: ÁREAS: Área Construída Privativa de 51,150m<sup>2</sup>, Área Construída de Uso Comum de 5,952m<sup>2</sup>, Área Construída Total de 57,102m<sup>2</sup>, Fração Ideal do Terreno de 0,3906% ou 72,2985.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 280/309):** O Condomínio Residencial Copaíba foi construído há 6 (seis) anos, é composto por 16(quinze) blocos, sendo 16 (dezesesseis) unidades por andar, totalizando 256 unidades. 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:** 107.852 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 218/219 dos autos, bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta no **R. 4 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Consta dos autos, fls. 252/268, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 643,48, para março de 2024. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

**CONTRIBUINTE** nº: 5240.0247.0-2; em pesquisa realizada em setembro de 2024, **não há débitos fiscais.** **DEPOSITÁRIO:** A executada.

**Avaliação:** R\$ 195.000,00, em agosto de 2024.

**Débito da ação:** R\$ 30.665,98, em novembro de 2022, 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](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 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](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, 04 de outubro de 2024.

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

Juiz de Direito