

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: 0003368-89.1999.8.26.0248 - Cumprimento de sentença.

Exequente:

- **OLANDA BRITO DE OLIVEIRA**, CPF: 048.002.648-39
- **DOUGLAS BRITO DE OLIVEIRA**, RG: 30.173.247-4;
- **DIEGO BRITO DE OLIVEIRA MIRANDA**, RG: 34.995.298-X;

Executado:

- **AMA ADMINISTRADORA LTDA**, CNPJ: 51.283.208/0001-04, na pessoa de seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE INDAIATUBA/SP;**
- **ANDREA MARIA ROSALIA EDIT SORG DE MORONI**, CPF: 032.339.218-02 (sócio da empresa **AMA Administradora LTDA** e da empresa **Imobiliária Helvetia LTDA**);
- **ANTONIO PEDRO AMERICO MORONI**, CPF: 023.131.068-45 (sócio da empresa **AMA Administradora LTDA** e da empresa **Imobiliária Helvetia LTDA**);
- **AUGUSTO MAGLI**, CPF: 002.366.408-87 (sócio da empresa **AMA Administradora LTDA**);
- **MARIA PAULA URSULA MORONI**, CPF: 023.130.668-78 (sócio da empresa **AMA Administradora LTDA** e da empresa **Imobiliária Helvetia LTDA**);
- **TERESA EUGENIA CLETO MORONI**, CPF: 022.445.338-67 (sócio da empresa **AMA Administradora LTDA**);
- **TONIPA COMPANHIA TERRITORIAL, AGRÍCOLA E INDUSTRIAL**, CNPJ: 60.894.292/0001-85, na pessoa de seu representante legal (sócio da empresa **Imobiliária Helvetia LTDA**);
- **IMOBILIÁRIA HELVETIA LTDA**, CNPJ: 43.815.265/0001-50, na pessoa de seu representante legal (**proprietário registral**);

1º Leilão

Início em 22/04/2025, às 11:00hs, e término em 25/04/2025, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 4.876.225,23 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 25/04/2025, às 11:00hs, e término em 16/05/2025, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 3.998.504,69, correspondente a 82% do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

DIREITOS DOS SÓCIOS DA EMPRESA EXECUTADA ANTONIO PEDRO AMÉRICO MORONI E MARIA PAULA ÚRSULA MORONI SOBRE O IMÓVEL: UM LOTE DE TERRA SOB Nº 07 DA QUADRA F, DO LOTEAMENTO DENOMINADO HELVETIA POLO COUNTRY, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE INDAIATUBA, medindo 76,20 metros de frente para a rua 08; 79,20 metros de um lado, confrontando com o lote nº 08; do outro lado mede 20,00 metros em ângulo, mais 69,50 metros confrontando com a rua 05 e nos fundos mede 47,60 metros, confrontando com o lote nº 05, encerrando a área de 5.524,40 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 507 a 528): Sobre referido lotes de terras, encontra-se uma edificação de 197,36 metros quadrados, situado na Avenida do Sapezal e Avenida Windsor Park, sem número, bairro Helvetia Pólo Country – Indaiatuba/SP. Fica consignado que o imóvel avaliado pertence ao loteamento denominado Helvetia Pólo Country, bairro Helvetia, porém, com entrada e acesso pela avenida denominada Windsor Park. O imóvel avaliado dista aproximados 500 (quinhentos) metros da portaria principal do loteamento denominado Helvetia Pólo Country. Toda a edificação é erigida em estrutura de concreto armado, promovido por fechamento com paredes em alvenaria, parte coberto somente na laje e parte coberta com telhas tipo Brasilit, apoiadas em estrutura de madeiramento. Esquadrias de ferro. Instalações hidráulicas e elétricas em bom estado de conservação. Louças em bom estado de conservação. Sobreada por argamassa com pintura em látex e pisos frios. É servida por fossa céptica e água encanada. Possui entrada com portão de ferro, sendo toda cercada por muros de alvenaria. Possui arborização, com árvores frutíferas e naturais. A área de construção mencionada foi obtida diretamente junto ao cadastro municipal de Indaiatuba/SP, não tendo sido efetuadas medições “in loco”.

Matrícula nº: 46.568 do Cartório do Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 435 dos autos. É ônus do arrematante a regularização do imóvel perante os órgãos competentes.

CONTRIBUINTE nº: 5036.0370.0-9; Em pesquisa realizada em 13 de fevereiro de 2025, não foram identificados débitos fiscais. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação da totalidade do imóvel: R\$ 2.900.352,00, em abril de 2015.

Débito da ação: R\$ 1.530.767,69, em fevereiro 2024, 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

3

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apreendido, 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Indaiatuba/SP, 13 de fevereiro de 2025.

Dr. Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt

Juiz de Direito