

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: 0002755-63.2022.8.26.0248 – Cumprimento de Sentença.

Exequente:

- **ALEXANDRO RODRIGUES**, CPF nº 273.854.608-01

Executado:

- **CÉLIO APARECIDO PAIXÃO**, CPF nº 126.077.308-64

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE INDAIATUBA/SP;**
- **ALESSANDRA MARIA DA SILVA PAIXÃO**, CPF nº 326.065.788-64 (cônjuge).

1º Leilão

Início em 14/04/2025, às 11:00hs, e término em 22/04/2025, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 331.454,90, correspondente ao valor de avaliação atualizada pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 22/04/2025, às 11:01hs, e término em 14/05/2025, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 265.163,92, correspondente a 80% do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte do executado, resguardando o direito da coproprietária conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

IMÓVEL: UM SALÃO COMERCIAL, sob nº 1321, situado à rua Padre Francisco de Paula Cabral Vasconcelos, com a área construída de 136,07m², edificado sobre o lote de terra sob nº 24-B, da quadra B, do desmembramento denominado JARDIM JUSCELINO KUBITSCHEK, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 14,49 metros de frente a referida rua, nos fundos mede 14,45 metros confrontando com o lote nº 23, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 10,63 metros confrontando com o lote 15 do Jd. Alice do lado esquerdo, na mesma posição acima mede 9,59 metros confrontando com o lote nº 24-A, perfazendo a área de 130.71 m².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 157-181): “galpão comercial, com paredes em alvenaria, telhado de estrutura metálica, piso cimentado, com dois portões metálicos na entrada e com pintura externa recente. De acordo com a matrícula imobiliária, e dados cadastrados na prefeitura de Indaiatuba/SP, o imóvel avaliando possui terreno com área de 130,71m² e área construída de 136,07m²” (fls. 165). “O bairro Jardim Juscelino Kubitschek, com predomínio de casas residenciais de médio e simples padrão construtivo, com comércios e serviços diversificados. O bairro possui iluminação pública, água encanada, ruas asfaltadas com sarjetas, sistema de coleta de água pluvial e esgoto, além de todos os melhoramentos públicos.” (fls. 167)

Matrícula nº: 00132364 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 39/218 dos autos.

CONTRIBUINTE nº: 5085.0425.0-4; em pesquisa realizada em 27 de fevereiro de 2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 2.715,85 inscrito em dívida ativa e no valor total de R\$ 1289,34 correspondente ao exercício de 2025.

DEPOSITÁRIO: O Executado.

Avaliação: R\$ 322.000,00, em maio de 2024 (fls. 176).

Débito da ação: R\$ 190.262,29, em fevereiro de 2025 (fls. 217), 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): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

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, 27 de fevereiro de 2025.

Dr. Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt

Juiz de Direito