



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Sérgio Fernandes**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Indaiatuba/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 0004543-25.2016.8.26.0248 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO VALE DAS LARANJEIRAS (CNPJ/MF nº 51.925.600/0001-10)

EXECUTADO: JOSÉ EVERALDO RODRIGUES (CPF/MF nº 132.292.948-31)

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA (CNPJ nº 44.733.608/0001-09); UNIÃO - FAZENDA NACIONAL (CNPJ/MF nº 03.566.231/0001-55).

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **05 de Agosto de 2025** às 14h00min e se encerrará em **12 de Agosto de 2025**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **12 de Agosto de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **02 de Setembro de 2025**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM – GLEBA I, DESTACADA DA GLEBA B (SÍTIO FUTURO DE MEUS FILHOS), remanescente de uma área de terras desmembrada da Fazenda Taiúva, situada neste município e comarca de Indaiatuba, dentro das seguintes medidas, rumos e confrontações: inicia-se no ponto 28D cravado junto a divisa de Ondina Barbosa e Francisco Antônio Almeida Silva, gleba “C” Matrícula 77.830, e a servidão de passagem instituído a favor da gleba “C” nesta serventia sob nº 77.830, com área de 5.303,75m², segue 39,24 metros, no desenvolvimento de uma curva circular de raio 28,00 metros, até o ponto 28E, deflete à esquerda segue reta de 46,80 metros, no rumo de NW 08º03 até o ponto 28F, deflete à direita segue 24,62 metros, no desenvolvimento de uma curva circular com raio 17,00 metros até o ponto do 28G, deflete à direita segue reta de 10,00 metros no rumo de NE



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

60º58 até o ponto 28H, deflete à esquerda segue 38,31 metros, no desenvolvimento de uma curva circular, com raio de 45,00 metros, até o ponto 28I, segue reta de 76,00 metros, no rumo de NE 15º30 até o ponto 28J, defletindo à direita segue 15,04 metros no desenvolvimento de uma curva circular, com raio de 7,00 metros, até o ponto 28K, segue em reta de 110,00 metros, no rumo de SE 41º35 até o ponto 28L, defletindo à direita segue 25,00 metros, no desenvolvimento de uma curva circular com raio de 11,00 metros, até o ponto 4B, do ponto 28D ao ponto 4B confrontando com uma servidão de passagem instituída a favor da gleba C, matriculada nesta serventia sob nº 77.830, deflete à direita segue 79,00 metros, até o ponto 4ª, confrontando do ponto 4B ao ponto 4ª com área designada pela letra B matrícula 77.832, de propriedade da Paulista S/A Comércio e Participações e Empreendimentos, do ponto 4ª deflete à direita segue 246,00 metros, até o ponto 28D, confrontando do ponto 4ª, ao ponto 28D com a gleba C de propriedade de Ondina Barbosa e Francisco Antônio Almeida Silva, matrícula 77.830, ponto de início da presente descrição, encerrando uma área de 20.000,00m². **Observação I)** conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 179, o imóvel está localizado bairro rural, com acesso pela estrada Municipal Gramma Videira, estrada de chão batido, aproximadamente a 15km de distância do centro, está localizado numa região predominante de uso destinado a chácaras e sítios. O bairro não é dotado de melhorias públicas e apresenta apenas rede energia e transporte público. **CONTRIBUINTE nº 950.068.968.269-9. MATRÍCULA – 81.532 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP. AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 1.500.000,00 (Um milhão e quinhentos mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 179-206 em outubro de 2020 e R\$ 2.014.253,00 (dois milhões, quatorze mil duzentos e cinquenta e três reais) atualizado até Maio de 2025.**

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 44.374,16 (quarenta e quatro mil, trezentos e setenta e quatro reais e dezesseis centavos), em setembro de 2019. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS – Consta na referida matrícula na **AV.07 Penhora Exequenda**. Consta nos autos às fls. 374 Penhora no Rosto dos autos devirava da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Indaiatuba, autos nº 0006360-17.2022.8.26.0248. **Observação: II)** Não foi possível a consulta a débitos fiscais motivo pelo qual se faz necessária a intimação dos órgãos competentes, para prestar tal informação nos autos.

MEAÇÃO - Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DO CONCURSO DE CREDORES - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC), sendo o imóvel transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; II – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts.11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art.892, §1º, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PARCELADO:** para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO:** o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; c) - **MODALIDADE:** somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA:** até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

ficará gravado com hipoteca; e) - **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA**: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

III – PROPOSTA CONDICIONAL: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

VISITAÇÃO – Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@dhleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE**: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO VALE DAS LARANJEIRAS (CNPJ/MF nº 51.925.600/0001-10); **EXECUTADO**: JOSÉ EVERALDO RODRIGUES (CPF/MF nº 132.292.948-31); **INTERESSADOS**: PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA (CNPJ nº 44.733.608/0001-09); UNIÃO - FAZENDA NACIONAL (CNPJ/MF nº 03.566.231/0001-55); **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 23 de maio de 2025.

Dr. Sérgio Fernandes
Juiz de Direito



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br