



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 2^a 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: a 1^a PRAÇA ocorrerá a partir de **10 de Fevereiro de 2026 às 14h00min** e se encerrará em **24 de Fevereiro de 2026, às 14h00min**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1^a Praça, a 2^a PRAÇA seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **24 de Fevereiro de 2026, às 14h01min** e se encerrará em **17 de Março de 2026, às 14h00min**. O valor mínimo para venda em 2^a 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).

DESCRÍÇÃO 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 direta 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 38,31metros, 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 matricula 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, matricula 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 Grama 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\$ 2.030.601,70 (dois milhões, trinta mil, seiscentos e um reais e setenta centavos) atualizado até **outubro 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.

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)** Conforme consta nas fls. 461/465 dos autos, sobre o bem constam débitos tributários perante a PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA, cujo débito total corresponde a R\$ 943,84 em agosto/2025.

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



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

e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

DAS INTIMAÇÕES - Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS".

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO - Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) TANTO EM relação a valores quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência

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



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

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, corrigido pelo índice do TJ-SP; 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 ficará gravado com hipoteca.

III - **PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO**: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS, que deverão ser enviadas ao email: propostas@dhleiloes.com.br ou pelo formulário do próprio leilão, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

IV - **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.

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.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme (art. 7º, § 3º da Res.



DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

CNJ nº 236/2016).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Somente pelo endereço eletrônico: juridico@dhleiloes.com.br, todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 21 de outubro 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

WWW.DHLEILOES.COM.BR