

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 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: 1003159-34.2021.8.26.0248 - Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL AVAÍ**, CNPJ 06.886.562/0001-60, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADO:

- **CARLOS ROBERTO MOLINES**, CPF 766.277.308-63;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE INDAIATUBA/SP;**
- **TANIA ANGIOLETTA COSTA MOLINES**, CPF 052.636.928-03 (cônjuge coproprietária);
- **1ª VARA FEDERAL DE OURINHOS/SP**, processo nº 000363-61.2016.03.6125;
- **VARA DO TRABALHO DE OURINHOS**, Processo nº 00176008720095150030;

Início em 03/08/2026 , às 14:00hs, e término em 06/08/2026 , às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 3.391.044,95, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, maio de 2026.

2º Leilão

Início em 06/08/2026 , às 14:01hs, e término em 27/08/2026, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.034.626,97, correspondentes a **60%** do valor do lance mínimo do primeiro leilão.

Descrição dos Bens

LOTE 1

LOTE 01-C: LOTE DE TERRA SOB N° 01 DA QUADRA C DO LOTEAMENTO DENOMINADO VILA RESIDENCIAL AVAÍ, NESTA CIDADE E COMARCA DE INDAIATUBA, medindo 4,50 metros de frente para a Rua Pedro de Toledo (antiga Rua 02), mais 11,82 metros em curva na confluência das ruas 01 e 02, nos fundos mede 20,94 metros, confrontando com a propriedade da Granja Avaí Ltda., do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 24,56 metros, confrontando com a Rua Pedro de Toledo (antiga Rua 01); e do lado oposto na mesma posição acima mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº 02, perfazendo a área de 464,37 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 269/326):

O imóvel, descrito como uma casa residencial, construída há aproximadamente 12 anos, possui dois pavimentos, garagem coberta para 2 a 3 veículos, piscina, edícula com salão coberto, quarto, sauna e casa de máquinas, além de uma cisterna.

No pavimento superior a casa possui uma suíte master com closet e armários planejados e três suítes com armários planejados.

No pavimento inferior, uma suíte, escritório/sala de TV, lavabo, sala de estar com lareira, sala de jantar integrado com cozinha, lavanderia, salão com churrasqueira e forno a lenha.

Área externa composta por jardim, piscina, casa de máquina, quiosque, cisterna e salão com sauna.

O estado de conservação do imóvel indica necessidade de reparos simples, principalmente no telhado e calhas.

Matrícula: 71.657 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 177 dos autos, bem como na **AV. 8** da matrícula. Consta na **AV. 05 PENHORA**, derivado dos autos nº 00176008720095150030 da Vara do Trabalho de Ourinhos/SP. Consta na **AV. 07 PENHORA**, correspondente a **50% do imóvel** devido a uma Execução Fiscal, derivado dos autos nº 000363-61.2016.03.6125 da 1ª Vara Federal de Ourinhos/SP.

CONTRIBUINTE: 5153.0330.0-5; não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Carlos Roberto Molines (executado).

LOTE 2

LOTE 02-C: LOTE DE TERRA SOB Nº 02 DA QUADRA C DO LOTEAMENTO DENOMINADO VILA RESIDENCIAL AVAÍ, NESTA CIDADE E COMARCA DE INDAIATUBA, medindo 15,00 metros de frente para a rua Eduardo Munhoz (antiga rua 02), nos fundos mede 15,00 metros, confrontando com a propriedade da granja Avaí Ltda.; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº 01; e do lado oposto na mesma posição acima mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº 03, perfazendo a área de 450,00 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 269/326):

O imóvel, descrito como uma casa residencial, construída há aproximadamente 12 anos, possui dois pavimentos, garagem coberta para 2 a 3 veículos, piscina, edícula com salão coberto, quarto, sauna e casa de máquinas, além de uma cisterna.

No pavimento superior a casa possui uma suíte master com closet e armários planejados e três suítes com armários planejados.

No pavimento inferior, uma suíte, escritório/sala de TV, lavabo, sala de estar com lareira, sala de jantar integrado com cozinha, lavanderia, salão com churrasqueira e forno a lenha.

Área externa composta por jardim, piscina, casa de máquina, quiosque, cisterna e salão com sauna.

O estado de conservação do imóvel indica necessidade de reparos simples, principalmente no telhado e calhas.

Matrícula: 71.658 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 177 e 353 dos autos. Consta na **AV. 05 PENHORA**, derivado dos autos nº 00176008720095150030 da Vara do Trabalho de Ourinhos/SP. Consta na **AV. 07 PENHORA**, correspondente a **50% do imóvel** devido a uma Execução Fiscal, derivado dos autos nº 000363-61.2016.03.6125 da 1ª Vara Federal de Ourinhos/SP.

CONTRIBUINTE: 5153.0340.0-3; não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Carlos Roberto Molines (executado).

Avaliação: R\$ 3.280.000,00, referente a integralidade do bem, em agosto de 2025.

Débito da ação: R\$ 199.953,80, em abril de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.

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 Boyadjin**, 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.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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.

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Indaiatuba/SP, 29 de maio de 2026.

Dr. Luiz Felipe Valente da Silva Rehfeldt

Juiz de Direito