

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

O Dr. Jose Roberto Lopes Fernandes, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José do Rio Preto/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: 0003374-47.2020.8.26.0576 – Cumprimento de Sentença

Exequente:

- ANTONIO JOSÉ MENDES DE OLIVEIRA, CPF: 196.920.858-99;

Executados:

- PAULO SERGIO DA SILVA LESSA, CPF: 070.693.778-35;
- MICHELLE SOARES AREAS LESSA, CPF: 042.007.987-43;

Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP;
- 1ª VARA DA FAMÍLIA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP, processo nº 1009573-10.2016.8.26.0576;
- 6ª VARA CÍVEL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP, processo nº 0005416-55.2009.8.26.0576;
- 2ª VARA DA FAMÍLIA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP, processo nº 1029541.26.2016.8.26.0576, 1035015-46.2014.8.26.0576;
- 2ª VARA CÍVEL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP, processo nº 0021731-07.2022.8.26.0576, 0021038.23.2022.8.26.0576, 1035015-46.2014.8.26.0576;
- 5ª VARA CÍVEL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP, processo nº 0004429-96.2021.8.26.0576, 1056629-34.2019.8.26.0576;

1º Leilão

Início em **13/07/2026**, às **11:15hs**, e término em **16/07/2026**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.535.009,62, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **16/07/2026**, às **11:16hs**, e término em **06/08/2026**, às **11:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 921.005,78, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem:

UMA UNIDADE RESIDENCIAL TÉRREA (fls. 403-404) E SEU RESPECTIVO TERRENO URBANO SITUADO NA RUA JOSÉ PERISSINI, CONSTITUÍDO PELO LOTE 20, DA QUADRA 21, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “RESIDENCIAL GAIVOTA I”, BAIRRO DESTA CIDADE, medindo 16,00 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 25,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, encerrando a área de 400,00 metros quadrados, confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 21, do lado direito com o lote 19, pelos fundos com o lote 03.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 403-404): Uma unidade residencial térrea sem número aparente, com área total de 400,00m² de terreno e sobre ele uma construção de aproximadamente 247m² contendo garagem coberta para 02 automóveis; 01 lavabo; 01 escritório; 01 sala de estar grande; 01 sala “home theater”; 02 dormitórios tipo apartamento; 01 dormitório tio suíte com hidromassagem; 01 cozinha planejada; 01 varanda de lazer/”gourmet” com churrasqueira; 01 lavanderia; 01 piscina pequena; 01 despensa; todos seus acessórios e demais dependências.

Matrícula nº: 98.458 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 365-367 dos autos, bem como **AV. 03** da matrícula. Consta na **AV. 02, EXISTÊNCIA DE AÇÃO**, processo nº 1056629-34.2019.8.26.0576 da 5ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 04, EXISTÊNCIA DE AÇÃO**, processo nº 0021038-23.2022.8.26.0576 da 2ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP. Consta às fls. 535-536, **CERTIDÃO DE PENHORAS NO ROSTO DOS AUTOS**, relativos ao processo principal nº 1029541-26.2016.8.26.0576 temos: 1009573-10.2016.8.26.0576 da 1ª Vara de Família de São José do Rio Preto/SP; 0005416-55.2009.8.26.0576/02 da 6ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP; 1029541.26.2016.8.26.0576 da 2ª Vara de Família de São José do Rio Preto/SP; relativos

ao processo de execução 0003374-47.2020.8.26.0576: 1035015-46.2014.8.26.0576/01 da 2ª Vara de Família de São José do Rio Preto/SP; 1009573-10.2016.8.26.0576 da 1ª Vara de Família de São José do Rio Preto/SP; 0005416.55.2009.8.26.0576/02 da 6ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP; 0021731-07.2022.8.26.0576 da 2ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP; 0021038.23.2022.8.26.0576 da 2ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP; 0004429-96.2021.8.26.0576 da 5ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP; 1029541-26.2016.8.26.0576 da 2ª Vara de Família de São José do Rio Preto/SP. Consta às fls. 546, **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, os quais ainda não foram apreciados no processo. Consta às fls. 552-553, **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL**, interposto nos autos de Agravo de Instrumento nº 2152309-98.2025.8.26.0000, onde está pendente apreciação.

Débitos de Condomínio: A apurar

CONTRIBUINTE nº: Cadastro Municipal nº 325966000; Em pesquisa realizada em 06/05/2026, **constam débitos** para o imóvel de dívidas ajuizadas no valor de R\$ 124.209,33 e de dívidas não ajuizadas no valor de R\$ 12.089,08.

DEPOSITÁRIO: O atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 1.412.700,00, em setembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 211.806,05, em janeiro de 2020 a ser atualizado até a 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.

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 irreatáveis, 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 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São José do Rio Preto/SP, 6 de maio de 2026.

Dr. Jose Roberto Lopes Fernandes

Juiz de Direito