

**1ª VARA DO FORO DA COMARCA DE MIRASSOL/SP**

A Dra. **Natália Berti**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro da Comarca de Mirassol/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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**PROCESSO nº: 0001358-27.2022.8.26.0358 – Cumprimento de Sentença**

**EXEQUENTE:**

- **MARCOS ANTONIO ROSA DOS SANTOS**, CPF: 062.305.928-27;

**EXECUTADO:**

- **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA**, CNPJ: 12.218.189/0001-72, na pessoa de seu representante legal;

**INTERESSADOS:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP;**
- **PREFEITURA DE IPIGUÁ/SP**
- **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS MACHADO IPIGUÁ – I SPE LTDA.**, CNPJ: 16.694.415/0001-42 (proprietário registral);
- **8ª VARA CÍVEL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP**, processo nº 0013220-88.2020.8.26.0576;
- **4ª VARA CÍVEL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP**, processo nº 0009652-30.2021.8.26.0576;

**1º Leilão**

Início em 09/02/2026, às 16:45hs, e término em 12/02/2026, às 16:45hs.



**LANCE MÍNIMO: LOTE 1 – R\$ 124.842,85; LOTE 2 – R\$ 124.842,85;** conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

**2º Leilão**

Início em 12/02/2026, às 16:46hs, e término em 05/03/2026, às 16:45hs.



**LANCE MÍNIMO: LOTE 1 – R\$ 62.421,43; LOTE 2 – R\$ 62.421,43;** correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição dos Bens****LOTE 1**

**UM TERRENO CONSTITUÍDO PELO LOTE 15 DA QUADRA E, SITUADO NO RESIDENCIAL IPIGUÁ, BAIRRO DA CIDADE DE IPIGUÁ E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO,** pela frente mede 10,00 metros e divide-se com a Rua Três; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 22,50 metros e divide-se com o lote 16; pelo lado esquerdo mede 22,50 metros e divide-se com o lote 14 e finalmente nos fundos mede 10,00 metros e divide-se com a área do Sistema de lazer nº 02, encerrando a área de 225,00 metros quadrados. Distante 42,36 metros do Sistema de lazer nº 02.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 330):** Imóvel sem benfeitorias.

**Matrícula:** 154.919 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 232-233 dos autos, bem como na **AV. 01** da matrícula. Consta às fls. 272, **CARTA DE ANUÊNCIA**, da proprietária registral Empreendimentos Imobiliários Machado Ipiгуá – I – SPE LTDA., para a alienação do imóvel.

**CONTRIBUINTE:** N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

**DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor do bem.

**Avaliação:** R\$ 120.000,00, em fevereiro de 2025.

## LOTE 2

UM TERRENO CONSTITUÍDO PELO LOTE 10 DA QUADRA C, SITUADO NO LOTEAMENTO RESIDENCIAL IPIGUÁ, BAIRRO DA CIDADE DE IPIGUÁ DESTA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, que assim se descreve: pela frente mede 10,00 metros e divide-se com a Rua Dois. Pelo lado direito de quem da rua Dois olha para o imóvel mede 22,50 metros e divide-se com o lote 09; pelo lado esquerdo mede 22,50 metros e divide-se com o lote 11 e finalmente nos fundos mede 10,00 metros e divide-se com o lote 21; encerrando a área de 225,00 metros quadrados. Distante 45,36 metros da esquina da Rua Cinco.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 328):** Imóvel sem benfeitorias;

**Matrícula:** 206.995 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 232-233 dos autos, bem como na **AV. 03** da matrícula. Consta na **AV. 04, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0013220-88.2020.8.26.0576 da 8ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 05, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0009652-30.2021.8.26.0576 da 4ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP. Consta às fls. 272, **CARTA DE ANUÊNCIA**, da proprietária registral Empreendimentos Imobiliários Machado Ipiгуá – I – SPE LTDA., para a alienação do imóvel

**CONTRIBUINTE:** N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

**DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor do bem.

**Avaliação:** R\$ 120.000,00, em fevereiro de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 161,489.27, em fevereiro de 2024, 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.

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](http://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 exhibir 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](http://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.



Mirassol/SP, 16 de dezembro de 2025.

**Dra. Natália Berti**

Juiz de Direito