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

O **Dr. José 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: 0051114-79.2012.8.26.0576 - Despesas Condominiais

Exequente: RESIDENCIAL VILLA FELICITÁ, CNPJ: 06.280.362/0001-60, na pessoa de seu representante legal;

Executado: ANTONIO CARLOS DE SOUZA SILVA, CPF: 121.640.278-76;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal **(credor fiduciário);**
- **VARÁ ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE PIRANGI/SP,** autos nº 0000109-54.2023.8.26.0698;

1º Leilão

Início em 16/11/2026, às 11:00hs, e término em 19/11/2026, às 11:00hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 140.500,33, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 19/11/2026, às 11:01hs, e término em 10/12/2026, às 11:00hs,

LANCE MÍNIMO: R$ 84.300,19, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUÍ, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 3), SOBRE UMA UNIDADE AUTÔNOMA Nº 1431, LOCALIZADA NO TERCEIRO PAVIMENTO DO BLOCO 14 (EDIFÍCIO PALERMO) DO "RESIDENCIAL VILLA FELICITA", COM ENTRADA PELA RUA PARTICULAR Nº 500, SITUADO NESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, contendo uma área útil privativa de 55,69m², área comum de 8,29 m² e área total construída de 63,98 m², competindo-lhe uma quota parte ideal de 62,97 m², equivalente a 0,4464% do terreno e nas demais dependências e instalações de uso comum do empreendimento.

Informações do Laudo de Avaliação (fl. 589):

Matrícula: 116.070 do 1º Cartório de Registros de Imóveis de São José do Rio Preto/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 176 dos autos. Consta na **R.3 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Consta na **AV. 04 PENHORA** derivada dos autos nº 0000109-54.2023.8.26.0698 da Vara Única do Foro da Comarca de Pirangi/SP. Consta nos autos, fls. 562/588, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R$ 90.059,12, para julho de 2026. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante. Consta às fls. 532/537 **PENHORA NO ROSTOS DOS AUTOS**, derivada dos autos 0000109-54.2023.8.26.0698 da Vara Única do Foro da Comarca de Pirangi/SP.

CONTRIBUINTE nº: N/C; Não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** O Executado.

Avaliação: R$ 140.000,00, em julho de 2026.

Débito da ação: R$ 64.559,40, junho de 2026, 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 Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



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), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas), 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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

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.

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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.

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.

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 elas 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, , diretor(a), conferi.

São José do Rio Preto/SP, 02 de outubro de 2026.

Dr. José Roberto Lopes Fernandes

Juiz de Direito

Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br