

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE DESCALVADO/SP

O Dr. **Raphael Magno Resende Santos**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Descalvado/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: 1002071-07.2016.8.26.0160 - Execução Fiscal - Dívida Ativa.

Exequente: FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE DESCALVADO, CNPJ: 46.732.442/0001-23, na pessoa de seu Procurador Legal;

Executado: ESPÓLIO DE ADILSON JOSÉ SPIDO, representado por seu inventariante **LUIS ANTONIO SPIDO**, CPF: 981.269.118-91;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE DESCALVADO/SP;**
- **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL E DOS PEQUENOS EMPREENDEDORES DO VALE DO MOGI GUAÇU**, CNPJ: 67.960.229/0001-49 (credor hipotecário);
- **2ª VARA DO FORO DA COMARCA DE DESCALVADO/SP**, autos nº 0003332-97.2011.8.26.0160 (inventário);

1º Leilão

Início em 05/06/2026, às 16:00hs, e término em 09/06/2026, às 16:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 337.357,60, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 09/06/2026, às 16:01hs, e término em 30/06/2026, às 16:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 202.414,56, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

UM LOTE DE TERRENO SOB Nº 07 DA QUADRA “P”, DO LOTEAMENTO “JARDIM BELA VISTA”, NESTA CIDADE, com a área total de 257,62 metros quadrados, tendo as seguintes medidas e confrontações: 11,00 metros de frente para a rua “C” do loteamento; medindo de quem do meio da rua olha o imóvel à direita, 25,00 metros, confrontando aí com o lote nº 06; e à esquerda, 25,00 metros, onde confronta com a Rua “F”, e nos fundos 11,00 metros em confrontação com o lote nº 08. Consta na **AV. 2 EDIFICAÇÃO** foi edificado no terreno objeto desta matrícula, UM PRÉDIO RESIDENCIAL, com frente para Rua Roque Francisco, sob nº 102-“Jardim Bela Vista”.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 115): O imóvel é composto de terreno com área de 257,62 metros quadrados e uma área construída de 88,02 metros quadrados (casa com sala, cozinha, banheiro, dois quartos e garagem coberta).

Matrícula: 3.980 do Cartório Registro de Imóveis de Descalvado/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 115 dos autos, bem como na **AV. 11** da matrícula. Consta na **R. 3, HIPOTECA** em favor Cooperativa de Crédito Rural e dos Pequenos Empreendedores do Vale do Mogi Guaçu CNPJ: 67.960.229/0001-49.

CONTRIBUINTE nº: 04.219; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** N/C.

Avaliação: R\$ 318.375,00, em janeiro de 2025.

Débito da ação: R\$ 6.109,75, 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 (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 irretroatáveis, 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

 Descalvado/SP, 08 de abril de 2026.

Dr. Raphael Magno Resende Santos

Juiz de Direito