

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

O Dr. **Gustavo Abdala Garcia De Mello**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Serrana/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: 0000988-52.2018.8.26.0596 – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE:

- **LEANDRA REIS DA SILVA**, CPF: 301.308.138-42;

EXECUTADO:

- **SILVIO RICARDO PINHANELI MENDONÇA**, CPF: 276.054.138-07;

INTERESSADOS:

- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04 na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE RIBEIRÃO PRETO/SP**;
- **PREFEITURA DE SERRANA/SP**

1º Leilão

Início em 27/01/2026, às 11:00hs, e término em 30/01/2026, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 129.229,17 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

2º Leilão

Início em 30/01/2026, às 11:01hs, e término em 20/02/2026, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 77.537,51, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE UM TERRENO URBANO, SITUADO EM SERRANA, DESTA COMARCA, COM FRENTE PARA A RUA LUIZ BORGES, lado ímpar da numeração predial, medindo 5,00 metros de frente, igual medida na linha dos fundos, por 25,00 metros, de ambos os lados, medidos da frente aos fundos, confrontando por ambos os lados e fundos com propriedade de Idevaldo Aparecido de Souza, distante 20,50 metros da Rua Luiz Buzato, entre esta rua e rua Joaquim Venancio.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 244): Trata-se de uma residência, baixa, com terreno medindo 05m X 25m, totalizando 125m². Residência composta de uma garagem na frente; sala; cozinha com um quartinho ao lado; banheiro; e três (3) quartos, com um corredor lateral, visto da frente para os fundos do lado direito.

Matrícula n.º: 76.547 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

ÔNUS: A **PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS** do bem encontra-se às fls. 142 dos autos bem como na **AV. 07** da matrícula. Consta na **R. 06 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel tendo como credor fiduciário Caixa Econômica Federal – CEF. Em demonstrativo da Caixa Econômica Federal de fls. 288–310, consta valor do débito de alienação fiduciária de R\$ 1.514,49 para setembro de 2025, eventuais regularizações são de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE: Inscrição Municipal nº 565.050; em pesquisa realizada em 03 de dezembro de 2025, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R\$ 628,80 a título de IPTU.

DEPOSITÁRIO: O atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 120.000,00 em março de 2024.

Débito da ação: R\$ 20.478,21 em setembro de 2020, a ser atualizado até a data da 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).

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.



Serrana/SP, 3 de dezembro de 2025.

Dr. Gustavo Abdala Garcia De Mello

Juiz de Direito