

**3ª VARA DO FORO DA COMARCA DE BOTUCATU/SP**

O Dr. **José Antonio Tedeschi**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Praia Grande/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: 0000665-07.2022.8.26.0079** – Cumprimento de Sentença

**EXEQUENTE:**

- **JOSÉ ROBERTO MORI**, CPF: 073.449.708-30;

**EXECUTADO:**

- **MARIA DE FATIMA SERVATO SANCHES**, CPF: 171.779.188-33;

**INTERESSADOS:**

- **JOSE ANTONIO DE PAULA SANCHES**, CPF: 255.063.236-20 (**coproprietário**);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA/SP**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA EUROPA/SP**

**1º Leilão**

Início em 12/01/2026, às 16:30hs, e término em 15/01/2026, às 16:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 141.813,77, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 15/01/2026, às 16:31hs, e término em 05/02/2026, às 16:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 113.451,02, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

**Descrição do Bem**

**UMA CASA SITUADA NO LADO ÍMPAR DA RUA CAMPOS SALES SOB Nº 87, E SEU RESPECTIVO TERRENO COMPOSTO DE PARTE DA DATA Nº 32,** medindo 10,00 metros de frente, por 20,00 metros da frente aos fundos, ou seja a área superficial de 200,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a citada rua, de um lado com Luzia de Abreu, pelo outro lado com Antonio Fernando Ferri e pelos fundos com Antonio Bugalho, localizado no Distrito e Município de Nova Europa, Comarca e 2ª Circunscrição de Araraquara-SP.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 106).**

**Matrícula n.º:** 4.259 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 54-55 dos autos, bem como na **AV. 14**, da matrícula. Consta na **AV. 11, PARTILHA** do imóvel para os herdeiros José Antonio de Paula Sanches e sua esposa Maria de Fátima Servato Sanches, e Maria de Lourdes de Pauli Sanches. Consta na **AV. 13, VENDA E COMPRA**, da parte ideal de 50% de Maria de Lourdes de Pauli Sanches para José Antonio de Paula Sanches e sua esposa Maria de Fatima Servato Sanches.

**CONTRIBUINTE:** 058; 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\$ 140.000,00, em maio de 2025.

**Débito da ação:** 9.619,47, para setembro de 2022 a ser atualizado até a data de arrematação.

## Obrigações e débitos

1

### 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

Eventuais débitos de IPTU ficarão por conta do executado até a data da arrematação do bem, e 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 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](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.



Botucatu/SP, 29 de outubro de 2025.

**Dr. José Antonio Tedeschi**

Juiz de Direito