

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

O Dr. José Antonio Tedeschi, MM. Juiz de Direito da 1^a 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, 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 N° 87, E SEU RESPECTIVO TERRENO COMPOSTO DE PARTE DA DATA N° 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

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 (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 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.

① 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