

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: 0034522-81.2017.8.26.0576 – Cumprimento de sentença.

Exequente:

- **RAFAEL PARISE DOS SANTOS**, CPF: 221.481.848-06;

Executados:

- **GLOBO COMERCIAL IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ: 01.469.109/0001-35, na pessoa de seu representante legal
- **SCOPEL SPE-14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ: 12.900.084/0001-07, na pessoa de seu representante legal;
- **URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, CNPJ: 07.339.221/0001-38, na pessoa de seu representante legal;

Interessados:

- **PREFEITURA DE BADY BASSITT**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;

1º Leilão

Início em 13/04/2026, às 11:00hs, e término em 16/04/2026, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 88.797,26, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 16/04/2026, às 11:01hs, e término em 07/05/2026, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 53.278,35, correspondente a **60%** do valor da avaliação.

Descrição do Bem

UM TERRENO CONSTITUÍDO PELO LOTE N° 16, DA QUADRA N° 19, SITUADO NO LOTEAMENTO DENOMINADO RESIDENCIAL BELLA VITTÀ MONTE LÍBANO, BAIRRO DA CIDADE, DISTRITO E MUNICÍPIO DE BADY BASSITT, DESTA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, que assim se descreve: Pela frente mede 11,00 e divide-se com a Rua Doze, pelo lado direito de quem da citada Rua olha para o imóvel mede 23,00 metros e divide-se com o lote 14, do lado esquerdo mede 23,00 metros e divide-se com o lote 18 e finalmente pelos fundos mede 11,00 metros e divide-se com o lote 15; encerrando uma área de 253,00 metros quadrados; distante 68,00 metros da esquina da Rua Dois.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 357/372): Trata-se de um terreno de formato regular, constituído pelo lote 16, da quadra 19, com as seguintes medidas e confrontações: 11,00 (onze) metros de frente para a Rua Doze; igual dimensão nos fundos confrontando-se com o lote 15; por 23,00 (Vinte e três metros) de cada lado, da frente aos fundos, confrontando-se de um lado com o lote 14 e do outro lado com o lote 18; encerrando uma área total de 253,00 (Quinhentos e cinquenta e três) metros quadrados. O Condomínio em questão disponibiliza de: - portaria 24 horas; - piscina; - playground; - quadra poliesportiva; - monitoramento por câmeras; - dois quiosques; - salão de festas; - academia.

Matrícula: 124.061 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se às fls. 304/305 dos autos, bem como na **AV. 4** da matrícula.

CONTRIBUINTE n°: 02172800; Em pesquisa realizada em dezembro de 2025, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 17.499,80. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

Débito da ação: R\$ 184.024,45, em julho de 2021, 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).

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.

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.

 São José do Rio Preto/SP, 17 de dezembro de 2025.

Dr. José Roberto Lopes Fernandes

Juiz de Direito