

VARA DA FAZENDA PÚBLICA DO FORO DA COMARCA DE SÃO CARLOS/SP

A Dra. **Gabriela Muller Carioba Attanasio**, MM. Juiz de Direito da Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca de São Carlos/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: 1514805-97.2021.8.26.0566 – Execução Fiscal

EXEQUENTE:

- **MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS/SP**, CNPJ: 45.358.249/0001-01, na pessoa de seu procurador legal;

EXECUTADO:

- **NOSSO TETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ: 03.429.108/0001-92, na pessoa de seu representante legal;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**

1º Leilão

Início em 23/02/2026, às 11:45hs, e término em 26/02/2026, às 11:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 149.342,04, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 26/02/2026, às 11:46hs, e término em 19/03/2026, às 11:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 74.671,02, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM TERRENO (SEM BENFEITORIAS) IRREGULAR, SITUADO NESTA CIDADE, MUNICÍPIO, COMARCA E CIRCUNSCRIÇÃO DE SÃO CARLOS/SP, CONSTITUÍDO DE PARTE DA PARTE “E”, QUE POR SUA VEZ CONSTITUÍDA DE PARTE DO LOTE 1764 DA QUADRA 09, DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM SOCIAL PRESIDENTE COLLOR E DOS LOTES 174-A E 174-B DA QUADRA 08, DO LOTEAMENTO DENOMINADO CIDADE ARACY, ORA DESIGNADO COMO PARTE “E” REMANESCENTE, medindo 5,44 metros com frente para a Rua Maristela Tagliatella Custódio, mais 2,90 metros com frente para o balão de retorno da referida rua; 8,40 metros aos fundos confrontando com parte do lote 307 e com parte do lote 1.765 da quadra 09 do loteamento Jardim Social Presidente Collor; 25,00 metros à direita confrontando com a Parte “E” Desmembrada; 21,25 metros à esquerda confrontando com a Parte “F”, encerrando uma área de 189,32 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 69): Imóvel sito à Rua Maristela Tagliatella Custódio, nº 25, PARTE E – conforme croqui anexado, imóvel emplacado como: '31' / '271', Cidade Aracy (CEP 13573-026) – São Carlos/SP. Há uma casa inacabada edificada no imóvel, obra não terminada, construção precária e de baixo padrão nos fundos do lote, contendo aproximadamente quarenta metros quadrados; não possui garagem construída.

Matrícula n.º: 161.458 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 46 dos autos assim como na **AV. 01** da matrícula.

CONTRIBUINTE: 20.187.044.001; Em pesquisa realizada em 17 de dezembro de 2025, **constam débitos** para o imóvel no valor de R\$ 5.739,15.

DEPOSITÁRIO: Representante legal de Nosso Teto Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ: 03.429.108/0001-92.

Avaliação: R\$ 132.500,00, em fevereiro de 2023.

Débito da ação: R\$ 3.023,11, para fevereiro de 2025 (fls. 131) 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

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São Carlos/SP, 17 de dezembro de 2025.

Dra. Gabriela Muller Carioba Attanasio

Juíza de Direito