

### 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP

O Dr. **Marcio Roberto Alexandre**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/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: 1001197-47.2022.8.26.0019 – Procedimento Comum Cível

Exequentes:

- DÉCIO BONIN, CPF: 028.696.838-04;
- CECÍLIA DI GRAZIA BONIN, CPF: 224.906.898-43;

Executados:

- ARIOVALDO BAPTITSTA DE OLIVEIRA, CPF: 017.402.998-50;
- GILBERTO BAPTISTA DE OLIVEIRA, CPF: 028.085.298-30;
- SONIA MARIA BAPTISTA DE OLIVEIRA CERANTOLA, CPF: 962.029.808-00;

Interessados:

- ODILA BONIN DE OLIVEIRA, CPF: 142.845.968-53; (**foreira**)
- ESPÓLIO DE BENEDICTO BAPTISTA DE OLIVEIRA, CPF: 142.845.968-53; (**foreiro**)
- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO/RJ;
- PREFEITURA MUNICIPAL DE ARRAIAL DO CABO/RJ; (**senhorio direto**)

**1º Leilão**

Início em 20/10/2025, às 15:45hs, e término em 23/10/2025, às 15:45hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 600.000,00, por acordo entre as partes homologados em decisão fls. 385-389.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 23/10/2025, às 15:46hs, e término em 13/11/2025, às 15:45hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 420.000,00, correspondente a **70%** do valor homologado.

**Descrição do Bem**

O DOMÍNIO ÚTIL DE UMA ÁREA DE TERRENO DESIGNADA COMO ÁREA B, SITUADA NA RUA DO SOL, ANTIGA SERVIDÃO PÚBLICA, RESULTANTE DO DESMEMBRAMENTO DA ÁREA DE TERRENO SITUADA NA RUA JOSÉ FRANCISCO, NO MUNICÍPIO DO ARRAIAL DO CABO, COMARCA DE CABO FRIO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, ZONA URBANA, FOREIRA A PREFEITURA MUNICIPAL DO ARRAIAL DO CABO ONDE ESTÁ INSCRITA SOB Nº 121360-2, com as dimensões e confrontações seguintes: 15,00m de frente para a Rua do Sol antiga Servidão pública; 16,50m nos fundos que divide com Franco Custódio da Trindade; 19,20m do lado direito que divide com a Área A; e 21,00m do lado esquerdo que divide com terrenos do Patrimônio Municipal, formando a área de 316,57m<sup>2</sup>.

**Informações do Laudo de Avaliação:** N/C.

**Matrícula:** 29.168 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio/RJ.

**ÔNUS:** Consta na descrição da matrícula que o imóvel é **FOREIRO**, tendo como senhorio direto a Prefeitura Municipal de Arraial do Cabo/RJ e como foreiros os adquirentes constantes na R. 03, Décio Bonin, Benedicto Baptista de Oliveira e sua esposa Odila Bonin de Oliveira.

**CONTRIBUINTE:** Inscrição 1213602, em pesquisa feita em 03 de setembro de 2025, **constam débitos** para o imóvel no valor de R\$ 2.126,40.

**DEPOSITÁRIO:** N/C

**Avaliação:** R\$ 600.000,00 em decisão de fls. 385-389 que homologou concordância com valor do imóvel.

**Débito da ação:** N/C.

## 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](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 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](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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Americana/SP, 3 de setembro de 2025.

**Dr. Marcio Roberto Alexandre**

Juiz de Direito