

3ª VARA DO FORO DA COMARCA DE ANDRADINA/SP

O **Dr. Mateus Moreira Siketo**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara do foro da comarca de Andradina/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: 0001905-36.2021.8.26.0024 – Cumprimento de sentença.

Exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA ALTA PAULISTA - SICOOB COCREALPA, CNPJ: 59.869.560/0001-20, na pessoa seu representante legal;

Executado:

- **PEDRO CESAR BEZERRA ESERIAN**, CPF: 286.204.948-48;
- **MARIA LETÍCIA BEZERRA ESERIAN**, CPF: 703.361.808-06;

Interessados:

- **MUNICÍPIO DE ANDRADINA;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **INCRA – INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA;**
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **2ª VARA DO FORO DA COMARCA DE ADAMANTINA/SP**, autos nº 1001288-19.2020.8.26.0081;
- **1ª VARA DO FORO DA COMARCA DE ADAMANTINA/SP**, autos nº 1001290-86.2020.8.26.0081;

1º Leilão

Início em 23/02/2026, às 14:30hs, e término em 26/02/2026, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.573.438,98, atualizados 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 14:31hs, e término em 19/03/2026, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 944.063,38, correspondente a **60%** do valor da avaliação.

Descrição do Bem

FRAÇÃO IDEAL DE 50% SOBRE UMA ÁREA DE TERRAS RURAIS, DENOMINADA SÍTIO SÃO JOÃO, COM 30,64,82HA, LOCALIZADA NO BAIRRO BOIADEIRA, MUNICÍPIO DE NOVA INDEPENDÊNCIA, COMARCA DE ANDRADINA, DESTE ESTADO. confrontando-se ao norte com terras de Gerulino Pereira, ao sul com terras de José Vieira, à leste com terras de Amadeu Lúcio da Silva e a oeste com terras do proprietário do Bazar Oriente.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 270/303):

Matrícula: 6.027 do Cartório de Registro de Imóveis de Andradina/SP

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se às fls. 170/171 dos autos. Consta na **AV. 06 AJUIZAMENTO DE AÇÃO** derivada dos autos nº 1001288-19.2020.8.26.0081 da 2ª Vara do Foro da Comarca de Andradina/SP. Consta na **AV. 07 AJUIZAMENTO DE AÇÃO** derivada dos autos nº 1001290-86.2020.8.26.0081 da 1ª Vara do Foro da Comarca de Andradina/SP. Consta na **AV. 10 PENHORA** derivada dos autos nº 1001288-19.2020.8.26.0081 da 1ª Vara do Foro da Comarca de Andradina/SP.

CONTRIBUINTE nº: 607.118.000.930-9 - CCIR; Em pesquisa realizada em dezembro de 2025, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 14,11. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Débito da ação: R\$ 131.749,77, 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.

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.

ⓘ **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.



Andradina/SP, 16 de dezembro de 2025.

Dr. Mateus Moreira Siketo

Juiz de Direito