

## 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0021142-20.2019.8.26.0576 - Cumprimento de sentença.

### Exequentes:

- ALBERTO JANOTI, CPF: 333.037.038-68;
- DIVA GASPARI JANOTI, CPF: 109.518.268-40;

### Executados:

- JOSE LUIZ RODRIGUES DA SILVA, CPF: 319.499.268-69;
- TALITA MARTIN DOS SANTOS BORGES, CPF: 376.115.758-48;
- JOSE RODRIGUES DA SILVA, CPF: 161.515.188-53;
- CLAUDINA JESUS DA SILVA, CPF: 289.927.868-16;

### Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

### 1º Leilão

Início em 28/09/2026, às 17:00hs, e término em 01/10/2026, às 17:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 131.908,27, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

### 2º Leilão

Início em 01/10/2026, às 17:01hs, e término em 21/10/2026, às 17:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 79.144,96, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

### Descrição do Bem

**“UM TERRENO, PARTE DO LOTE D, DA QUADRA 4-A, JARDIM VITORIA REGIA, DESTA CIDADE,** medindo 8.70 x 14,20 metros, dividindo-se na frente com a rua Cintia (antiga rua Projetada Nove), de um lado o lote C do outro lado e fundos com o restante do lote D, contendo nesse terreno uma casa residencial sob nº 857 da citada rua Cintia”.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 411/434):** Imóvel residencial com área de 123,54 m2, sendo 80 m2 de área construída, distribuídos nos ambientes abaixo especificados: Frente do Imóvel: Garagem para 1 veículo, portão manual para entrada de veículos e muro. Sala: Piso de cerâmica, porta de ferro com vidro, teto de madeira. Copa: Piso de cerâmica. Cozinha: Pia, piso cerâmica, telhado de zinco. Área de serviço : Piso de cimento, tanque, porta de alumínio, janela de correr com vidro. Quarto de Despejo: Telhado de zinco, piso cimento Banheiro: Pia, sanitário, piso cerâmica, meia parede revestida por azulejo. Dormitório 1: Piso cerâmica, forro de madeira, janela de correr, porta sanfonada de plástico. Dormitório 2: Piso cerâmica, forro de madeira.

**Matrícula:** 430 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 323/324 dos autos, bem como na **AV. 5** da matrícula.

**CONTRIBUINTE nº:** 0409019000-01; Não foi possível apurar a existência de **débitos fiscais** sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** O Atual possuidor do bem,

**Avaliação:** R\$ 120.000,00, em maio de 2024.

**Débito da ação:** R\$ 94.192,13, em outubro de 2025, 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.

## 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.

⚠ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**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.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

**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**.

Tel.: 3777-5942 | E-mail: [Judicial@vipleiloes.com.br](mailto:Judicial@vipleiloes.com.br)

**[www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br)**

**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).

**Compromisso e Responsabilidade do Licitante:** Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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](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.



São José do Rio Preto/SP, 24 de junho de 2026.

**Dr. José Roberto Lopes Fernandes**

Juiz de Direito