

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

A **Dra. Gabriela Muller Carioba Attanasio**, MMa. Juíza 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: 1511731-06.2019.8.26.0566 – Execução Fiscal.

Exequente: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS, CNPJ: 45.358.249/0001-01, na pessoa do seu representante legal;

Executado: ESPÓLIO DE GERALDO DOMINCiano VIEIRA, CPF: 864.055.948-15, na pessoa dos seus herdeiros e/ou representantes legais, **ESPÓLIO DE BENEDITA ANTONIO VIEIRA**, CPF: N/, na pessoa dos seus herdeiros e/ou representantes legais; **ADÃO DOMICIANO VIEIRA**, CPF: N/C; **EVA MARIA DE OLIVEIRA**, CPF: N/C; **SEBASTIÃO VIEIRA**, CPF: N/C;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **VARA DA FAZENDA PÚBLICA DO FORO DA COMARCA DE SÃO CARLOS/SP**, autos n. 1504387-76.2016.8.26.0566;
- **ESPÓLIO DE BENEDITA ANTONIO VIEIRA**, CPF: N/C, na pessoa dos seus herdeiros e/ou representantes legais;
- **ADÃO DOMICIANO VIEIRA**, CPF: N/C;
- **EVA MARIA DE OLIVEIRA**, CPF: N/C;
- **SEBASTIÃO VIEIRA**, CPF: N/C;

1º Leilão

Início em **07/11/2025**, às **15:30hs**, e término em **10/11/2025**, às **15:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 196.959,83, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2025, sujeito a atualização na data da arrematação.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **10/11/2025**, às **15:31hs**, e término em **01/12/2025**, às **15:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 147.719,87, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas na fração ideal do executado, preservando a cota-parte do cônjuge não executado, nos termos da r. decisão de fls. 139/141 e conforme art. 843, do CPC, sujeito a atualização na data da arrematação.

Descrição do Bem

UM TERRENO SEM BENFEITORIAS, SITUADO NESTA CIDADE, MUNICÍPIO, COMARCA E CIRCUNSCRIÇÃO DE SÃO CARLOS-SP, COM FRENTE PARA A RUA CAPITÃO ALBERTO MENDES JÚNIOR, ESQUINA COM A RUA CAMPOS SALLES, ANTIGA CHÁCARA BATAGLIA, assim descrito: Inicia-se no alinhamento predial da Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, junto à divisa com a propriedade de Antonio Luiz Ferri; deste ponto, segue pelo referido alinhamento predial, em ângulo interno com a divisa citada de 89° 12'19", por 15,14 metros até atingir o PC da curva de concordância dos alinhamentos das Ruas Cap. Alberto Mendes Júnior e Campos Salles; deste ponto, segue 14,30 metros em curva até o PT; deste ponto segue em reta pelo alinhamento predial da Rua Campos Salles por 2,04 metros até atingir o PC da curva de concordância dos alinhamentos prediais da Rua Campos Salles com a Avenida Marginal ao córrego do Tijuco Preto; deste ponto, segue por 14,24 metros em curva à esquerda até atingir o PT; deste ponto, segue em reta por 14,58 metros pelo alinhamento predial da Av. Marginal ao córrego do Tijuco Preto até atingir a divisa com propriedade de Antonio Luiz Ferri; deste ponto, deflete à esquerda em por 19,62 metros até atingir o alinhamento predial da ângulo interno de 92°26'00" e segue pela divisa citada por 19,62 metros até atingir o alinhamento predial da Rua Cap. Alberto Mendes Júnior, ponto de início

da descrição, fechando assim o perímetro e encerrando uma área de área de 442,76 metro quadrados.

Consta do laudo de avaliação (fls. 77): Um terreno sem benfeitorias. Analisei o entorno, apesar da boa metragem, o entorno é desfavorável. Nos fundos um ferro velho; num lado uma mina d'água com APP; sendo terreno em baixada. O imóvel está numa região boa da cidade, mas suas características específicas não permitem melhor valorização.

Matrícula: 88.859 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 84 dos autos, bem como na **AV. 03** da matrícula. Consta, na **AV.02, PENHORA** derivada dos autos n. 1504387-76.2016.8.26.0566, da Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca de São Carlos/SP.

CONTRIBUINTE nº: 14.015.016.001 (fl. 93); Consta dos autos, fls. 136/137, a informação prestada pela Municipalidade sobre a existência de **débitos fiscais** no valor total de R\$ 265.140,78, para 08/08/2025. Compete ao arrematante a verificação acerca da existência de débitos fiscais posteriores ao informado nos autos. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

Avaliação: R\$ 180.000,00, em agosto de 2023.

Débito da ação: R\$ 11.040,45, em novembro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

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 (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 arrendimento 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Carlos/SP, 08 de setembro de 2025.

Dra. Gabriela Muller Carioba Attanasio,

Juíza de Direito