

3^a VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE LIMEIRA/SP

O Dr. Mário Sergio Menezes, MM^a. Juíza de Direito da 3^a Vara Cível do Foro da Comarca de Limeira/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: 0008670-08.2021.8.26.0320 – Cumprimento de Sentença

Exequente:

- JOSÉ ENILSON DA SILVA, CPF: 466.526.394-91;

Executado:

- AMARILDO DE ASSIS, CPF: 251.777.068-93;

Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA/SP;
- WAGNER FRANCISCO DE ASSIS, CPF: 052.570.498-13; (coproprietário)
- SANDRA REGINA CARACELI DE ASSIS, CPF: 167.913.298-90 (cônjuge coproprietária)
- MARIA APARECIDA DA SILVA PINHO, CPF: 167.997.588-98 (cônjuge coproprietária)

1º Leilão

Início em 26/01/2026, às 14:00hs, e término em 29/01/2026, às 14:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 481.382,93, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 29/01/2026, às 14:01hs, e término em 19/02/2026, às 14:00hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 385.106,35, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte do executado, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

UM LOTE DE TERRENO SOB N. 16, DA QUADRA 10, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “JARDIM NOVA ITÁLIA”, DESTA CIDADE, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Estudante Flamínio de Araujo Castro Rangel. Por 25,00 metros da frente aos fundos, de cada lado, ou sejam, 250,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito com o lote 17, lado esquerdo com o lote 15 e pelos fundos com o lote 20.

Matrícula: 50.813 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 62-63 bem como na **AV. 10** da matrícula. Consta, na **R.08, PARTILHA DE 50% DO IMÓVEL**, onde 50% do imóvel para Wagner Francisco de Assis, CPF: 052.570.498-13 e sua mulher Sandra Regina Caraceli de Assis, CPF: 167.913.298-90 e 50% para Amarildo de Assis, CPF: 251.777.068-93 e sua mulher Maria Aparecida da Silva Pinho, CPF: 167.997.588-98.

CONTRIBUINTE: 160.798.358-35; Em documento acostado às fls. 127, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R\$ 5.450,62 em março de 2025. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 437.917,80, em setembro de 2023 (fls. 121).

Débito da ação: R\$ 137.134,05, em setembro de 2022, 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 2% sobre o valor da avaliação. (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.

① 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.



Limeira/SP, 28 de novembro de 2025.

Dr. Mário Sergio Menezes

Juiz de Direito