

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ANDRADINA/SP

O **Dr. Mateus Moreira Siketo**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível 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: 1004002-94.2018.8.26.0024 - Execução de Título Extrajudicial

Exequente:

- **COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS COOPERCITRUS**, CNPJ: 45.236.791/0001-91, na pessoa de seu representante legal

Executado:

- **JUAN SANTIAGO ALARCON ALCHAPAR**, CPF: 362.279.438-00;
- **ZULMIRA BASAGLIA ALARCON**, CPF: 291.759.698-82;
- **MIGUEL BASAGLIA ALARCON**, CPF: 065.688.838-59;
- **MIRIAN CRISTINA JOAQUIM ALARCON**, CPF: 078.485.218-93;
- **MÁRCIA DAGMAR SALAMANCA ALARCON**, CPF: 336.794.618-44;
- **ALEXANDRE BASAGLIA ALARCON**, CPF: 061.689.448-18;

Interessados:

- **PREFEITURA DE ANDRADINA/SP**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA**
- **BANCO DO BRASIL S/A (credor hipotecário)**
- **1ª VARA DE ANDRADINA/SP**, processo nº 00041160-45.2021.8.26.0024;
- **2ª VARA DE ANDRADINA/SP**, processo nº 1003393-48.2017.8.26.0024;
- **3ª VARA DE ANDRADINA/SP**, processo nº 1001094-35.2016.8.26.0024;

1º Leilão

Início em 17/11/2025, às 14:45hs, e término em 24/11/2025, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.157.809,48, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 24/11/2025, às 14:46hs, e término em 15/12/2025, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 694.685,69, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UMA ÁREA DE TERRAS RURAIS, CONSISTENTES DE 11,39,64 HÁ, ENCRAVADA NA FAZENDA GUANABARA-BARRA DO TIETÊ, SITUADA E LOCALIZADA NO BAIRRO TIMBORÉ, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE ANDRADINA, DESTE ESTADO, A QUAL PERMANECERÁ COM A DENOMINAÇÃO DE “ESTANCIA LEMOS”, dentro do seguinte roteiro: O imóvel é delimitado por um polígono irregular, cuja demarcação se inicia partindo de um marco 0, cravado no canto da estrada municipal, daí segue com o rumo 79°34' SE na distância de 150 m, margeando a mesma estrada até o marco 01, daí segue com o rumo 79°51'SE na distancia de 150,00 metros, margeando a mesma estrada até o marco nº 2, daí segue com o rumo 79°48'SE na distância de 216,00 metros, margeando a mesma estrada até o marco 03, cravado na divisa com Gildásio Couto, daí segue com o rumo 10°03'SW na distancia de 220,00 metros, dividindo com Gildásio Couto até o marco 7, daí segue com o rumo 79°42'NW na distancia de 514,30 metros, dividindo com Daniel Trentin até o marco 08, daí segue com o rumo 10°03'NE na distancia de 220m margeando a estrada municipal até o marco de partida 0. Área total 82,2, área utilizada 82,2. Área aproveitável 82,2; modulo fiscal: 30,0. N° de módulos fiscais 2,74. Fração mínima de parcelamento 13, certificado de quitação do IAPAS nº 639805, serie B.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 319-373).

Matrícula: 10.559 do Cartório de Registro de Imóveis de Andradina/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se à fl. 16, 664-667 e 710 dos autos, assim como na **AV. 31 e AV. 33** da matrícula. Consta, na **R. 11 HIPOTECA** em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na **AV. 18, HIPOTECA** em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na **AV. 22, HIPOTECA** em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na **AV. 32, PENHORA**, derivada do processo n.º 1003393-48.2017.8.26.0024, que tramita na 2ª Vara do Foro de Andradina/SP. Consta na **AV. 36, PENHORA**, derivada do processo n.º 00041160-45.2021.8.26.0024 da 1ª Vara de Andradina/SP.

CONTRIBUINTE: Cadastrado no INCRA sob número 607.010.004.910/4. Não foi possível apurar os débitos fiscais incidentes sobre o imóvel, sendo atribuição do arrematante a verificação junto aos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Os executados.

Avaliação: R\$ 889.182,66, em março de 2021.

Débito da ação: R\$ 3.291.217,38, em setembro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

1

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.

Conhecimento sobre o Leilão

6

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 outubro de 2025.

Dr. Mateus Moreira Siketo

Juiz de Direito