

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

O Dr. **MATEUS MOREIRA SIKETO**, MM. Juíz 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste EDITAL DE LEILÃO:

Processo nº: 1000965-30.2016.8.26.0024 - Processo Administrativo - Seção Cível

Exequente: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na pessoa do seu promotor de justiça designado;

Executados:

- **CASTILHO TÊNIS CLUBE**, CNPJ nº 51.843.019/0001-30, na pessoa de seu representante legal **FELIPE ALVES DE CASTRO** CPF nº 230.725.448-08.
- **FELIPE ALVES DE CASTRO** CPF nº 230.725.448-08

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADINA/SP**

**1º Leilão**

Início em 20/10/2026, às 15:30hs, e término em 23/10/2026, às 15:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 2.748.752,21, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 23/10/2026, às 15:31hs, e término em 13/11/2026, às 15:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 1.649.251,33 , correspondente a 60% do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**UM TERRENO URBANO, DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR, CONSTITUÍDO DOS LOTES A, B, C, D, E, F, G E H DA QUADRA 182, LOCALIZADO NA CIDADE DE CASTILHO/SP,** medindo 80,00 metros de frente e fundos, por 80,00 metros da frente aos fundos, ou sejam 6.400,00m<sup>2</sup>, situado na Av. Getúlio Vargas, dentro dos seguintes divisas e confrontações: Pela frente, medindo 80,00 metros com a Av. Getúlio Vargas; de um lado medindo 80,00 metros divide com a Rua José Luciano Pereira; do outro lado medindo 80,00 metros divide com a Rua Roberto Rezende Telles; e, finalmente, aos fundos, medindo 80,00 metros, com a Rua Tufik Abboud.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 631/640):** imóvel constituído por terreno de 6.400,00 m<sup>2</sup>, sobre o qual estão edificadas diversas benfeitorias, dentre elas: portal de acesso ao clube, edificação de apoio, lanchonete, galpão aberto com área de 330,00 m<sup>2</sup>, sala de administração com sanitários, boxes de chuveiro e reservatório de água, além de outras estruturas destinadas à utilização do antigo clube. O laudo registra que parte das edificações apresenta estado de conservação regular, enquanto a edificação de apoio e a lanchonete encontram-se em estado precário. As duas piscinas encontram-se desativadas, em péssimo estado de conservação e em processo de aterramento, sendo-lhes atribuído valor zero na avaliação. O gramado também se encontra em péssimo estado de conservação, sem aproveitamento.

**Matrícula:** 5.889 do Cartório de Registro de Imóveis de Andradina/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 521/522 dos autos, bem como na **AV.2** da matrícula.

**CONTRIBUINTE nº: 124420.2.0054610-97** ; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** o executado Castilho Tênis Clube.

**Avaliação:** R\$ 2.318.382,75 em agosto de 2022.

**Débito da ação:** R\$32.420,00 em fevereiro de 2026, 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](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 12 (doze) 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 do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

**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](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 Imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Andradina/SP, 14 de agosto de 2026.

**Dr. MATEUS MOREIRA SIKETO**

Juiz de Direito