

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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1011309-19.2023.8.26.0576 - Execução de Título Extrajudicial

Exequente: ETERNO SJRP EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ: 12.706.466/0001-96, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **G.R.PRADO REPRESENTACOES LTDA**, CNPJ: 64.867.062/0001-88, na pessoa de seu representante legal;
- **GERALDO RODRIGUES DO PRADO**, CPF: 783.113.908-78;
- **MARIA APARECIDA DE CASTRO PRADO**, CPF: 034.700.378-84;

Interessados:

- **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP**, autos nº 1027351-12.2024.8.26.0576;
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP**, autos nº 1028658-64.2025.8.26.0576;

1º Leilão

Início em 01/06/2026, às 14:45hs, e término em 04/06/2026, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 905.361,79, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 04/06/2026, às 14:46hs, e término em 25/06/2026, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 543.217,07, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM LOTE DE TERRENO SOB Nº 10, DE QUADRA 34, DE FRENTE PARA A RUA NOVE, medindo 11,00 mts de frente igual dimensão nos fundos, por 25,00 metros de cada lado, de frente aos fundos, dividindo-se pela frente com a citada rua 9, de um lado com o lote 9, de outro lado com o lote 11 e nos fundos com o lote 2, encerrando a área de 275,00 metros quadrados, situado no Jardim Conceição, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto. Consta na **AV. 06 CONSTRUÇÃO**, construíram no terreno objeto da matrícula supra, **UM PRÉDIO COM DOIS PAVIMENTOS,** que recebeu o nº 690, da Rua Ricardo Omar Milian, (sendo construção do prédio térreo residencial 55,00 m²; regularização acréscimo no prédio térreo residencial 37,40 m², regularização do pavimento superior 50,40 m²), total geral com 142,80 m² de área construída.

Informações do Laudo de Avaliação (Fls. 160/161): Um imóvel urbano localizado na Avenida Philadelpho Manoel Gouveia Netto, 690 (Quadra 34, Lote 10), Jardim Conceição, nesta cidade, com área total de 275,00 m² de terreno e sobre ele, aos fundos, uma construção residencial/comercial em dois pavimentos com 142,80 (indicada na Av. 006/14.546) contendo na parte superior 03 salas e 01 banheiro e no térreo 03 salas, 02 banheiros e 01 varanda. Todo o terreno é calçado e cercado por grade frontal. Construção em regular estado de conservação.

Matrícula: 14.546 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 121/122 dos autos, bem como na **AV. 07** da matrícula. Consta na **R.9 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA. Consta na **AV. 08 ARRESTO**, derivada dos autos nº 1027351-12.2024.8.26.0576 da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José do Rio Preto/SP. Consta na **AV. 09 DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO**, derivada dos autos nº 1028658-64.2025.8.26.0576 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José do Rio Preto/SP.

CONTRIBUINTE nº: 205620000; em pesquisa realizada em março de 2026, **há débitos fiscais** no valor do total de R\$ 2.231,80. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 850.000,00, em novembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 198.470,35, em fevereiro de 2024, 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 (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): – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, conforme r. decisão de fls. 182/185.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irreatáveis, 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.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São José do Rio Preto/SP, 13 de março de 2026.

Dr. José Roberto Lopes Fernandes

Juiz de Direito