

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

A **Dra. Gabriela Muller Carioba Attanasio**, MM. Juiz 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**PROCESSO nº: 1504072-09.2020.8.26.0566** – Execução Fiscal

**Exequente: MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS**, CNPJ: 45.358.249/0001-01, na pessoa de seu procurador;

**Executada: ESPOLIO DE JOSE CARLOS DA SILVA**, CPF: 100.352.518-08, na pessoa de sua herdeira legal **VANESSA JUREMA DA SILVA CASTRO**, CPF: 40.540.666-6;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL**
- **JESUS LAZARO APARECIDO DA SILVA**, CPF: N/C (herdeiro);
- **VANESSA JUREMA DA SILVA CASTRO**, CPF: 40.540.666-6 (herdeira);
- **CLAUDIA ELAINE**, CPF: N/C (herdeira);
- **RITA DE CÁSSIA**, CPF: N/C (herdeira);
- **MARIA MARGARIDA**, CPF: N/C (herdeira);
- **JOANA DARC**, CPF: N/C (herdeira);
- **PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS S/A (PROHAB)** – CNPJ: 55.428.072/0001-26; (credor fiduciário)

**1º Leilão**

Início em 04/05/2026, às 14:15hs, e término em 07/05/2026, às 14:15hs.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 32.229,38**, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 07/05/2026, às 14:16hs, e término em 29/05/2026, às 14:15hs.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 16.114,69**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, SOBRE UM IMÓVEL: UM TERRENO (SEM BENFEITORIAS), SITUADO NESTA CIDADE, MUNICÍPIO, COMARCA E CIRCUNSCRIÇÃO DE SÃO CARLOS-SP., CONSTITUÍDO DO LOTE 12 DA QUADRA “L”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “JARDIM GONZAGA”,** assim descrito: medindo 10,79 metros de frente para a Avenida Maranhão; 13,50 metros a direita confrontando com o lote 11; 11,00 metros a esquerda confrontando com o lote 03; 10,85 metros aos fundos confrontando com o lote 04, encerrando uma área de 128,62 m<sup>2</sup>.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 156 ):** Constituído de terreno e construção em alvenaria, 3 cômodos sem reboco, piso contra piso, cobertura de telha fibrocimento.

**Matrícula nº:** 91.155 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 139 dos autos, bem como na **AV. 01** da matrícula. Em que pese o leilão ser de “direitos aquisitivos” que a executada possui sobre o bem, consta nos autos que contrato de alienação fiduciária já foi quitado, conforme manifestação da **PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS S/A (PROHAB)** de fls. 173. Desta forma, o arrematante terá direito a propriedade do imóvel, desde que feita a regularização registral.

**CONTRIBUINTE:** 06.192.001.001, conforme matrícula, Em pesquisa realizada em março de 2026, não há **débitos fiscais**.

**DEPOSITÁRIO:** Vanessa Jurema Da Silva Castro (fls. 156).

**Avaliação:** R\$ 30.000,00, em agosto de 2024 (fls. 156).

**Débito da ação:** R\$ 2.271,59 em janeiro de 2025 (fls. 167), 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

Será de total responsabilidade do arrematante, todos os custos e encargos para a efetiva transferência de titularidade do imóvel, eventual regularização perante os órgãos competentes e sua imissão na posse.

### 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

Eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito, e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do EXECUTADO até a data da arrematação do bem.

### 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 Boyadjin**, 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.

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.

 São Carlos/SP, 05 de março de 2026.

**Dra. Gabriela Muller Carioba Attanasio**

Juíza de Direito