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: 1000201-44.2016.8.26.0024 – Execução de Título Extrajudicial.
Exequente: BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa do seu representante legal;

Executado: ZULMIRA BASAGLIA ALARCON, CPF: 291.759.698-82;
Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA;**
- **JUAN SANTIAGO ALARCON,** CPF:362.279.438-00 (cônjuge);
- **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ANDRADINA/SP,** autos n. 1004002-94.2018.8.26.0024; 1004002-94.2018.8.26.0024;
- **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ANDRADINA/SP,** autos n. 1003393-48.2017.8.26.0024;
- **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ANDRADINA/SP,** autos n. 1000068-31.2018.8.26.0024; 0004116-45.2021.8.26.0024;

1º LEILÃO: Início em **11/12/2026**, às **12:00hs**, e término em **15/12/2026**, às **12:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 2.368.195,78**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2026. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **15/12/2026**, às **12:01hs**, e término em **12/01/2027**, às **12:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 1.894.556,62**, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação apenas na fração ideal do executado, preservando a cota-parte do cônjuge alheio à execução, nos termos do art. 843, do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM: **UMA ÁREA DE TERRAS RURAIS SITUADA NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE ANDRADINA, LOCALIZADA NO BAIRRO DO TIMBORÉ,** medindo 11,43,67,50ha. ou sejam 4 alqueires e 17.567,50m2., e que se confronta ao sul com terras de Rokuro Koike, a Oeste com a Estrada Timboré/Cabajá, ao Norte com terras de Ana Maria Fernandes Alchapar e a Leste com terras ou com a Estrada do Timboré Jangada.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1047/1094): O imóvel rural está localizado no município de Andradina/SP nas coordenadas UTM 22 K 460523.27 m E e 7689011.24 m S, com área total de aproximadamente 960,1 km². Pertencente à 19° Unidade de Gerenciamento de recursos Hídricos do Estado de São Paulo. O imóvel rural avaliado não possui Área de Preservação Permanente (APP), também não possui nenhuma área com vegetação nativa, nem de interesse ambiental. A propriedade é dividida com exploração pecuária, além das áreas aproveitadas, encontra-se as áreas de benfeitorias caracterizadas com capacidade de uso do solo do Grupo A – Classe II. A área de pastagens é a principal fonte de alimentos dos bovinos deste imóvel em todo o período do ano, a conservação e manejo constitui fatores vitais para à prosperidade da produção. Os pastos em sua totalidade são caracterizados com o plantio de Bachiaria Decumbens com alta capacidade de suporte, devido ao excesso de animais composto com solo de alta fertilidade. A área de pastagem em composta por 8,90 hectares.

Matrícula: 19.499 do Cartório de Registro de Imóveis de Andradina/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 96 dos autos, bem como na **AV.23** da matrícula. Consta na **AV.19 AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos n. 1004002- 94.2018.8.26.0024, da 3ª Vara Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta na **AV.20 PENHORA** derivada dos autos n. 1003393-48.2017.8.26.0024, da 2ª Vara Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta na **AV.21 PENHORA** derivada dos autos n. 1004002- 94.2018.8.26.0024, da 3ª Vara Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta na **AV.22 PENHORA** derivada dos autos n. 1000068-31.2018.8.26.0024, da 1ª Vara Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R.25 PENHORA** derivada dos autos n. 0004116-45.2021.8.26.0024, da 1ª

Vara Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta dos autos, fls. 874/875, a r. decisão que deferiu a habilitação do crédito de Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais nestes autos.

CONTRIBUINTE: N/C; INCRA: N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo de responsabilidade do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: A executada.

AVALIAÇÃO: R$ 2.061.732,95, em abril de 2023.

Débito da ação: R$ 242.104,50, em junho de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: 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**. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. 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. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel 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.

III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: ***a) À VISTA:*** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que 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 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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz. Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista, e, **c*) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):*** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: 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.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V – FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, 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.

VI – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaovip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos. Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Andradina/SP, 25 de setembro de 2026.

Dr. Mateus Moreira Siketo,

Juiz de Direito