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: 0028009-34.2016.8.26.0576 – Cumprimento de sentença.
Exequente: MARIA ANGELA ZANCANER BRANDIMARTE ROSSETO, CPF: 202.808.878-84;
Executado: UNITRA IMÓVEIS LTDA., CNPJ: 54.743.240/0001-05, na pessoa do seu representante legal;
Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP;**

1º LEILÃO: Início em **16/11/2026**, às **16:15hs**, e término em **19/11/2026**, às **16:15hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 18.737.292,66**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **19/11/2026**, às **16:16hs**, e término em **11/12/2026**, às **16:15hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 11.242.375,59**, correspondente a **60%** do valor de avaliação atualizada.

DESCRIÇÃO DO BEM: UMA ÁREA URBANA COM A ÁREA DE 122.110,078 METROS QUADRADOS OU SEJA 12,21,10 HAS DE TERRAS, COM UMA CASA, TERREIRO, POMAR, COM 1500 LARANJEIROS, 10.000 PÉS DE CAFÉ, PASTOS, CERCAS E OUTRAS PEQUENAS BENFEITORIAS, ENCRAVADO NA FAZENDA FELICIDADE, NESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, com as seguintes divisas e confrontações :- "Começa no ponto "O", situado na divisa do loteamento Residencial Santa Ana, de propriedade de Lécio Construções e Empreendimentos Ltda, e divisa com a Estrada do Barro Preto, daí segue confrontando com a Estrada do

Barro Preto, nos seguintes rumos e distâncias 32°13'32"NE, numa distância de 20,99 metros, até o ponto 1; ai deflete à esquerda e segue com o rumo 13°26'29"NE numa distância de 16,19 metros, até o ponto 2, ai deflete à esquerda e segue com o rumo 06°55'17"NW, numa distância de 20,65 metros até o ponto 14; ai deflete à direita e segue com o rumo 04°02'10"NE, numa distância de 19,76 metros, até o ponto 15, ai deflete à direita e segue no rumo 09°07'47"NE, numa distância de 132,16 metros até o ponto 16, situado sob a cerca da Estrada do Barro Preto, na divisa com o Espólio de José Dias Filho, ai deflete a direita e segue com o rumo 81°50'44"NE, rumo 07°48'12"NE, numa distância de 22,48 metros, até o ponto 03, ai deflete à direita e segue com o rumo 04°32'42"NE, numa distância de 59,92 metros até o ponto 04, ai deflete à direita e segue com o rumo 11°57'50"NE numa distância de 19,41 metros até o ponto 05; ai deflete à direita e segue no rumo 16°46'04"NE numa distância de 58,80 metros até o ponto 06; ai deflete à esquerda e segue com o rumo 12°35'05"NE, numa distância de 37,53 metros até o ponto 07; ai deflete à esquerda e segue no rumo 09°29'42"NE, numa distância de 20,19 metros, até o ponto 08; ai deflete à esquerda e segue com o rumo de 04°30'05"NE, numa distância de 22,06 metros, até o ponto 09; ai deflete à esquerda e segue com o rumo 03°24'02"NE, numa distância de 19,32 metros até o ponto 10, dai deflete à esquerda e segue com o rumo 11°36'17"NW, e segue com o rumo 04°00'27"TW numa distância de 57,41 metros até o ponto 11, ai deflete à direita e segue com o rumo 04°00'27"NW numa distância de 27,93 metros, até o ponto 12; ai deflete à esquerda e segue com o rumo 13°03'06"NW, numa distância de 38,24 metros até o ponto 13, ai deflete à direita confrontando com o Espolio de José Dias Filho, numa distância de 406,26 metros até o ponto 17, situado na divisa com José Carlos Cavalari e outros e Nivaldo Pradela, dai deflete à direita e segue nesta confrontação com o rumo 33°22'40"SW, numa distância de 54,17 metros até o ponto 18, dai segue na mesma confrontação com o rumo 33°04'24"SW numa distância de 169,53 metros, até o ponto 19, situado na divisa com o loteamento Residencial Santa Ana de Propriedade de Lécio Construções e Empreendimentos Ltda, dai segue nesta confrontação, com o rumo 32°52'57"SW, numa distância de 500,77 metros até o ponto 20; dai deflete à direita e segue na mesma confrontação com o rumo 62°20'49"SW, numa distância de 56,83 metros, até o ponto 21, ai deflete à direita e segue ainda na mesma confrontação com o rumo 73°10'28"SW, numa distância de 14,08 metros, até o ponto inicial desta Descrição".

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 151-181): A gleba em questão não possui em seu interior benfeitorias construtivas/edificações. Vale frisar que mencionada gleba contém uma área superficial da ordem de grandeza equivalente a 122.110,078 metros quadrados.

Matrícula: 92.812 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se nas fls. 100-101 dos autos, bem como na **AV.03** da matrícula. **CONTRIBUINTE: 0553046001;** Consta dos autos, fls. 201-216, a informação sobre a **existência de débitos fiscais no valor total de R$ 1.908.752,55**, atualizado até junho de 2024. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

Avaliação: R$ 15.900.000,00, em janeiro de 2023.

Débito da ação: R$ 442.358,96, em novembro de 2024, 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):*** 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. 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.

São José do Rio Preto/SP, 06 de outubro de 2026.

Dr. José Roberto Lopes Fernandes,

Juiz de Direito