

3ª VARA DO FORO DA COMARCA DE ANDRADINA/SP

O **Dr. Mateus Moreira Siketo**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara 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: 0001980-41.2022.8.26.0024 – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE:

- **JOSÉ ROBERTO BOSCOLO**, CPF: 311.908.558-87;

EXECUTADOS:

- **MAYKON DOUGLAS DA SILVA ARAÚJO**, CPF: 424.504.598-12;
- **CARLOS DE ALMEIDA ANDRADINA-ME**, CNPJ: 43.980.929/0001-37, na pessoa de seu representante legal;
- **ESPÓLIO DE CARLOS DE ALMEIDA**, CPF:

INTERESSADOS:

- **LUCIENE ANDRADE DE NORONHA ALMEIDA**, CPF: 219.679.158-06 (**viúva coproprietária**)
- **CARLOS DE ALMEIDA JÚNIOR**, CPF: 338.862.508-57 (**herdeiro depositário**)
- **ARIADNE PRISCILLA DE NORONHA ALMEIDA**, CPF: 398.439.618-03 (**herdeira**)
- **SHAYENE BEATRIZ DE NORONHA ALMEIDA**, CPF: 454.223.888-10 (**herdeira**)
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADINA/SP**;

1º Leilão

Início em **04/08/2026**, às **15:15hs**, e término em **07/08/2026**, às **15:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 312.079,52, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **07/08/2026**, às **15:16hs**, e término em **28/08/2026**, às **15:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 249.663,62, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

UM TERRENO URBANO SITUADO NESTA CIDADE, MUNICÍPIO E COMARCA DE ANDRADINA, CONSTITUIDO POR PARTES DOS LOTES Nº 04 E 05 DA QUADRA “BX”, medindo 10,00m de frente e fundos por 22,00m de ambos os lados, totalizando 220,00m², confrontando com a Rua Rio Grande do Norte, lado ímpar, distando de um lado com a Rua Goiás onde faz esquina, de outro com partes dos lotes nº 04 e 05 e fundos com parte do lote nº 04, sem benfeitorias.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 542): Imóvel sito à Rua Rio Grande do Norte, nº 98, Andradina/SP, de 220 m², contendo um prédio de alvenaria próprio para moradia, em bom estado de conservação, com aproximadamente 100 m² de construção, de laje, com telhas onduladas do tipo Eternit, contendo cinco cômodos (dois dormitórios, um banheiro, uma sala e uma cozinha).

Matrícula n.º: 10.098 do Cartório de Registro de Imóveis de Andradina/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 386 dos autos assim como na **AV. 05** da matrícula.

CONTRIBUINTE: 0015010.2080.000.00; Em pesquisa realizada em 18 de março de 2026, **constam débitos** para o imóvel no valor de R\$ 1.503,82.

DEPOSITÁRIO: Carlos De Almeida Júnior, CPF: 338.862.508-57.

Avaliação: R\$ 300.000,00, em agosto de 2025.

Débito da ação: R\$ 79.765,34, para maio de 2026 a ser atualizado até a data de arrematação.

Obrigações e débitos

1

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 (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): 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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: 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.

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.

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, 22 de junho de 2026.

Dr. Mateus Moreira Siketo

Juiz de Direito