

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: 0008176-40.2010.8.26.0576 – Cumprimento de sentença.

Exequente: PRAÇASHOPPING EXPOSIÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ: 01.877.104/0001-41, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **ELZA JOSÉ DA SILVA PIO ME.**, CNPJ: 05.413.486/0001-83, na pessoa do seu representante legal;
- **ESPÓLIO DE ELZA DA SILVA RODRIGUES**, CPF: 255.410.888-95, na pessoa do seu inventariante, **MISAELO RODRIGUES**, CPF: 121.689.788-32;
- **ESPÓLIO DE ALSIMAR RODRIGUES**, CPF: 333.859.208-68, na pessoa do seu inventariante, **MISAELO RODRIGUES**, CPF: 121.689.788-32;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP;**
- **CLÁUDIA REGINA RODRIGUES VIANA**, CPF: N/C (herdeira);
- **ANA PAULA FRISENSE**, CPF: N/C (herdeira);
- **WANDERSON RODRIGUES**, CPF: N/C, na pessoa do seu curador, **MISAELO RODRIGUES**, CPF: 121.689.788-32;
- **2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP**, autos n. 0026471-91.2011.8.26.0576;

1º Leilão

Início em **02/10/2026**, às **14:45hs**, e término em **06/10/2026**, às **14:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 961.571,60, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **06/10/2026**, às **14:46hs**, e término em **27/10/2026**, às **14:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 576.942,96, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM PRÉDIO TÉRREO RESIDENCIAL E EDÍCULA, SOB Nº 955, DA RUA PROF. ÁLVARO DUARTE DE ALMEIDA, COM; 240,00 M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA, E SEU RESPECTIVO TERRENO CONSTITUÍDO PELO LOTE 22 E PARTE DO LOTE 03, DA QUADRA 73, COM FRENTE PARA A CITADA RUA PROF. ÁLVARO DUARTE DE ALMEIDA, onde mede 11,00 metros, igual dimensão nos fundos, onde faz divisa com o lote 04, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 44,00 metros e faz divisa com os lotes 21 e 16, e finalmente pelo lado esquerdo mede 44,00 metros e faz divisa com os lotes 23 e 02 e parte do lote 03, totalizando a área de 484,00 m2, situado no Parque Industrial, bairro desta cidade e comarca de São José do Rio Preto. Cadastrado na Prefeitura sob nº 09705/000, setor 02.

Consta do auto de avaliação (fl. 872): O imóvel foi construído em alvenaria, coberto de telhas, com todas suas benfeitorias e instalações, o qual possui: 3 dormitórios, com armários embutidos, sendo dois com banheiros; 1 banheiro social interno; lavabo; salas de visita, jantar e de televisão; escritório; 2 cozinhas, uma interna e outra externa, com azulejo até o teto; área de serviço, com 1 banheiro e dormitório de empregada; garagem externa coberta, para quatro veículos; piscina, em azulejo, que segundo o Sr. Misael, comporta quarenta e cinco mil litros de água; a área da piscina, possui, churrasqueira, despensa, 2 banheiros, tipo vestuário, masculino e feminino; poço artesiano, com caixa d'água elevada. Os pisos do imóvel são em cerâmica, tacos nos dormitórios, e azulejos nos banheiros. Referido imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não possuindo trincos nas paredes. Verifiquei, ainda, que o

imóvel está encravado em área com vários comércios, mercado, escola, açougues e Posto de Combustível.

Matrícula: 65.641 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se à fl. 184 dos autos, bem como na **AV.04** da matrícula. Consta **INVENTÁRIO** dos bens do Espólio em trâmite, autos n. 0026471-91.2011.8.26.0576, da 2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de São José do Rio Preto/SP.

CONTRIBUINTE: 0970500002; Não foi possível apurar a existência de **débitos fiscais**, competindo ao arrematante a verificação junto aos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 917.000,00, em julho de 2025.

Débito da ação: R\$ 408.799,48, em outubro de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 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.

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.

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.

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 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.

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.



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.

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.



São José do Rio Preto/SP, 14 de agosto de 2026.

Dr. José Roberto Lopes Fernandes,

Juiz de Direito