

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 **01/09/2026**, às **15:00hs**, e término em **04/09/2026**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.366.577,87, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **04/09/2026** às **15:01hs**, e término em **24/09/2026** às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.893.262,30, 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.

Consta 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 19ª Unidade de Gerenciamento de recursos Hídricos do Estado de São Paulo. O imóvel rural avaliada 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 NIRF nº: 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.

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.

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.

ⓘ **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, 1 de julho de 2026.

Dr. Mateus Moreira Siketo,

Juiz de Direito