

**1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI/SP.**

**EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO** e de intimação das partes Exequirente(s): **DOMINGOS REDONDO JÚNIOR**, inscrito no CPF nº 095.495.778-48 e **ALESSANDRA SCARPIN NEVES REDONDO**, inscrita no CPF nº 141.996.098-90 e Executado(a)(s): **JOSÉ FRANCISCO DOS SANTOS**, inscrito no CPF nº 089.272.148-03 e a cônjuge e coproprietária: **ROSÂNGELA CLEIRE ROSA DOS SANTOS**, inscrita CPF n.º 082.103.428-60, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados.

**A Doutora IRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA BIRIGUI/SP, na forma da Lei, etc.**

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº 0017538-11.2010.8.26.0077 – *Execução de Título Extrajudicial - Compromisso*, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *através de alienação judicial* por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138 - Centro – Santo André/SP - CEP: 09040-240 – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

**DO LEILÃO** - O leilão deverá ser realizado em duas etapas eletronicamente pelo website: [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br): **O 1º LEILÃO** terá início no dia 31 de março de 2025, à partir das 10h00min. e, se estenderá por mais três dias, **ENCERRANDO-SE em 03/04/2025, às 10h00min., oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada**, não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no mesmo dia 03/04/2025, à partir das 10h01min., **com ENCERRAMENTO no dia 22 de abril de 2025, às 10h00min.**, *admitindo-se lanços, a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação* (conforme item “3” da r. decisão de fls. 824), atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP, sendo que a alienação se dará pelo maior lanço ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro

não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

**- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I)** A documentação necessária para participação na hasta será: (a) Pessoa Física: Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; **(b) Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; **(c)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; **(II) Além da documentação supramencionada, se faz necessário (1) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência do encerramento de cada etapa do leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma; (II) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha; (III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (IV) A Leiloeira e a plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.**

**- DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: 01 (UM) IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 2,0 HECTARES de terras, denominada de “Chácara Maanain”, localizada na Seção Glória I, do Município de Bastos/SP, objeto da Matrícula nº 42.527 do C.R.I. de Tupã/SP conforme transcrição a seguir descrita:** Um imóvel Rural, denominado “Granja Himori I”, localizado na Seção Glória I, no Distrito e Município de Bastos, Comarca de Tupã, com a área de 2,00 has (dois) hectares, dentro das seguintes

divisas e confrontações: “Tem início no marco M35, existente na divisa com a área desmembrada do mesmo imóvel, daí segue rumo 69°43’27”NW, confrontando com a área remanescente do mesmo imóvel na distância de 76,65 metros, até o marco 01, daí deflete à direita e segue rumo 20°39’49”NE, confrontando ainda com a área remanescente na distância de 261,65 metros, até o marco 31, daí deflete à direita e segue rumo 69°54’04” SE, confrontando com o lote nº 36 da Secção Glória, na distância de 76,66 metros, até o marco M-36C1, daí deflete à direita e segue rumo 20°39’49” SW, confrontando com a área desmembrada do mesmo imóvel, na distância de 261,65 metros, até o marco M35, onde teve início o presente roteiro”. **Cadastro no Incra:** nº 621.072.004.529-6, nº de módulo Rural 0,0 há, nº de módulos Rurais 0,00 há, Módulo Fiscal nº 16,00 há, nº de módulos fiscais nº 2,84 há; FMP: 0,0 há, Área Total de 45,5 há, área Registrada 45,5 há, nº CCIR 02467810025. **Registro Anterior:** Matrícula nº 41.987. **Ônus/Observações: R.01** – Para constar que, por meio de Escritura Pública, Tadashi Himori, sua esposa Toshiko Himori, Mário Himori e sua mulher Simone Shibata Himori, já qualificados, venderam o imóvel para os requeridos José Francisco dos Santos, já qualificado, casado com Rosângela Cleire Rosa dos Santos, já qualificada; **Av. 02** – Para constar que foi averbada a mudança da denominação do imóvel para “Chácara Maanain”; **R. 03** – Para constar que os proprietários deram o imóvel em **HIPOTECA** em favor de Domingos Redondo Júnior, requerente no presente processo, já qualificado e sua mulher Alessandra Scarpin Neves Redondo, já qualificada; **Av. 04** – Para constar **PENHORA** correspondente a 50% do imóvel, requerida por Soares Indústria e Comércio Ltda. – EPP, CNPJ nº 04.511.159/0001-21 contra José Francisco dos Santos, já qualificado, nos autos do processo de Execução nº 0007043-34.2012.8.26.0368 – 3ª Vara Cível do Foro de Monte Alto. **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado: a) Relata o perito que o imóvel avaliado está localizado em área Rural no Município de Bastos/SP, contendo várias benfeitorias, tais como: a) 1) Barracão e área estruturada (oficina e manutenção); 2) Construção Residencial (sede); 3) Construções Residenciais para Hóspede; 4) Barracão aberto (Barracão de festa); 5) Barracão semi aberto (Edícula com churrasqueira); 6) Piscinas (02 unidades); 7) Poço semiartesiano com caixa d’água; 8) Alojamento para hóspede; 9) Casa de Colono; 10) Rancho para porcos; 11) Calçamento sobre a chácara (piso de concreto); 12) Alambrado; 13) Muros. Informa que o acesso ao imóvel é feito por Estrada de Terra (430 metros) com pavimentação vicinal Bastos-lacri cuja distância é de aproximadamente 5,5 Km do Centro da Cidade de Bastos, com ocupações predominantes de pequenas e médias**

propriedades; **b)** Relata também que a exploração predominante desta região é a pastagem, granjas e chácaras de lazer, encontrando-se, em menor escala, a exploração de outras atividades agrícolas diversas. Ressalta que a propriedade possui relevo levemente ondulado, possuindo exploração de barracão industrial, benfeitorias para lazer, moradia e pastagem; **c)** Constatou que a partir da Cidade, a estrada que faz acesso ao imóvel é asfaltada e de terra batida, permitindo trânsito local durante o ano todo, classificando o imóvel como de situação muito boa/ótima, com importância relativa das distâncias. Enquadra a classe de capacidade de uso das Terras como Classe IV; **d)** Relata que, para fim de avaliação, utilizou os valores do terreno somando as construções, sem considerar qualquer tipo de ônus futuros ou pendentes, ficando, assim, **por conta e risco exclusivo do Arrematante a regularização da propriedade**. Atesta que inspecionou pessoalmente os imóveis referidos no Laudo Avaliado. **Observação:** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **FIEL DEPOSITÁRIO:** A executada, já qualificada. **Venda ad corpus** e no estado em que se encontra. **AVALIAÇÃO DE R\$ 830.000,00** (oitocentos e trinta e dois mil e setecentos e trinta e quatro reais), julho/2019. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 1.133.601,33 (um milhão e cento e trinta e três mil e seiscentos e um reais e trinta e três centavos), fevereiro/2025**, pela Tabela Prática do TJ/SP, para débitos judiciais comuns.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 418.188,41 (quatrocentos e dezoito mil, cento e oitenta e oito reais e quarenta e um centavos), maio/2024.

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO/ ENCARGOS – (I)** Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; **(II)** Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal da leiloeira, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. **(III)** Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda.

- **DOS DÉBITOS/ÔNUS** – (I) O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- **DOS LANÇOS** – Os lanços deverão ser ofertados pela Internet, pelo site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site.

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial à disposição do Juízo encaminhada ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** (i) O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)* e encaminhar para o(s) e-mail(s): [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br), (ii) deverá ainda ser observado o disposto no Art. 895 I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, correção pela Tabela Prática do TJ/SP. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25 % (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º CPC). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada

proveniente a arrematação; (iii) *Caso não haja manifestação escrita sobre o interesse de parcelamento ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DO LEILÃO, será considerado para todos os efeitos “PAGAMENTO À VISTA”.* **Observação:** i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após declarado, diretamente a Leiloeira, através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance (art. 17 - Provimento CSM 1625/2009) e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

- **DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

- **DA ALIENAÇÃO** - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica a mesma Leiloeira autorizada a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 (noventa) dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

**OBSERVAÇÕES GERAIS: (a) O Bem será alienado em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado**

**verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;** (b) Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); (c) Os lances ofertados são irrevogáveis e irrevocabéis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); (d) O Arrematante declara que: (i) conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *ad corpus* e no estado e condições em que se encontra, sem garantias, (ii) assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; (iii) assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; (iv) O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante; (v) a alienação será formalizada por termo nos autos da execução. (e) Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; (f) **QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; (g) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); (h) Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; (i) **se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** (j) Se o exequente arrematar o bem

e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente; (k) A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)**, nos termos do art. 887, § 2º do NCP. Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE: [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br);

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes Exequente(s): **DOMINGOS REDONDO JÚNIOR e ALESSANDRA SCARPIN NEVES REDONDO** e Executado(a)(s): **JOSÉ FRANCISCO DOS SANTOS** e a cônjuge e coproprietária: **ROSÂNGELA CLEIRE ROSA DOS SANTOS**, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Birigui/SP, 11 de fevereiro de 2025.

**Doutora IRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA BIRIGUI/SP**