


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RANCHARIA
FORO DE RANCHARIA
2ª VARA

Rua Marcílio Dias, nº 615, Térreo, Centro - CEP 19600-000, Fone: (18) 2199-6257, Rancharia-SP - E-mail: rancharia2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

Processo Digital nº: **1000841-96.2019.8.26.0491**
 Classe: Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
 Requerente: **Gilberto Francisco dos Santos e outros**
 Requerido: **José Batista dos Santos**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU JOSÉ BATISTA DOS SANTOS, expedido nos autos da ação de Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial movida por GILBERTO FRANCISCO DOS SANTOS E OUTROS em face de JOSÉ BATISTA DOS SANTOS, PROCESSO Nº 1000841-96.2019.8.26.0491

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara, do Foro de Rancharia, Estado de São Paulo, Dr(a). DAYANE APARECIDA RODRIGUES MENDES, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e seguintes da Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o Leiloeiro nomeado, RODRIGO APARECIDO RIGOLON DA SILVA, matriculado na JUCESP sob n.º 732, com escritório na Rua João Masiero Netto, 242, Jardim Salto Grande, CEP 14.803.875, Araraquara/SP, através da plataforma eletrônica www.rigolonleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

1) PROCESSO Nº. 1000841-96.2019.8.26.0491 – ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS

2) EXEQUENTE: GILBERTO FRANCISCO DOS SANTOS; JEAN FELIPE DOS SANTOS; FRANCIELE DOS SANTOS; VÂNIA JOSEFA DOS SANTOS; VALDINEIA JOSEFA DOS SANTOS; VANDA JOSEFA DOS SANTOS PINHEIRO; GENIVALDO DOS SANTOS; OSVALDO DOS SANTOS; VALDELICE JOSEFA DOS SANTOS; JOSÉ VALDAILSON DOS SANTOS e VALDA JOSEFA DOS SANTOS

EXECUTADO: JOSÉ BATISTA DOS SANTOS

3) DATAS: 1º Leilão no dia **16/10/2024 às 13:00 horas e se encerrará dia 18/10/2024 às 13:00 horas**, quando somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia **18/10/2024 às 13:01 horas e se encerrará no dia 08/11/2024 às 13:00 horas**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) da avaliação, **exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade**. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RANCHARIA
FORO DE RANCHARIA
2ª VARA

Rua Marcílio Dias, nº 615, Térreo, Centro - CEP 19600-000, Fone: (18) 2199-6257, Rancharia-SP - E-mail: rancharia2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

recebimento do último lance ofertado para o término do leilão. **REPASSE:** Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados, novamente em “repasse”, por um período adicional de 1 (uma) hora, 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

4) DO BEM: Terreno à Rua José Eugênio da Silva, 215, Loteamento Jardim América, Rancharia/SP (Lote 14, Quadra H), c/ área de 250m², c/ residência em alvenaria de 168,77m². CRI sob nº 18.422 de Rancharia/SP, a saber: Um terreno na cidade de Rancharia/SP, situado à Rua José Eugênio da Silva, nº 215, lado ímpar, no Loteamento Jardim América, correspondente ao Lote 14, Quadra H, terreno regular, com a área de 250,00m², com as seguintes metragens e confrontações: com a frente para a Rua José Eugênio da Silva, antiga Rua 04, lado ímpar, medindo 10,00 metros; a direita divisa com o lote 15 em 25,00 metros; a esquerda divisa com o lote 13 em 25,00 metros; e nos fundos, divisa com o lote 06 em 10,00 metros. Localiza-se a 79,88 metros da esquina da Rua José Eugênio da Silva, antiga rua 04, lado ímpar, com a rua João Silvério Grillo, antiga rua 2, lado par. **Obs.:** O imóvel possui uma residencial em alvenaria não averbada na matrícula, com 168,77m², conforme carnê de IPTU. Não possuindo habite-se, com garagem coberta no contrapiso para mais de um carro, dois quartos com piso cerâmico e forro de madeira, banheiro social, piso cerâmico, cozinha com gabinete, piso cerâmico e coberta por forro de madeira, a lavanderia coberta, o quarto 3 também com piso cerâmico e forro de madeira, foram aumentados, e cobertos com eternit, bem como a garagem. Ao fundo foi feito uma edícula, com acabamento simples, externamente sem chapisco e reboque, coberto por eternit, contrapiso nos cômodos, sala, dois quartos, cozinha com acabamento simples, reboque concluído, sem forro, banheiro com ½ parede de revestimento cerâmico, também não averbada na matrícula. O estado geral de conservação do imóvel é de bom a razoável, existem algumas rachaduras na cozinha, alguns detalhes de finalização e ou acabamento para terminar a obra. Imóvel com cadastro imobiliário 717-900 e matriculado sob nº 18.422 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rancharia/SP.

5) AVALIAÇÃO: R\$ 158.639,75 (cento e cinquenta e oito mil, seiscentos e trinta e nove reais e setenta e cinco centavos), em 18 de agosto de 2020. Atualizado para R\$ 206.463,05 (duzentos e seis mil, quatrocentos e sessenta e três reais e cinco centavos), em setembro de 2024, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

5.1) LANCE MÍNIMO: R\$ 123.877,83 (cento e vinte e três mil, oitocentos e setenta e sete reais e oitenta e três centavos).

6) ÔNUS: Eventuais constantes na matrícula imobiliária.

7) BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: O arrematante arcará com os 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver.

8) HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RANCHARIA
FORO DE RANCHARIA
2ª VARA

Rua Marcílio Dias, nº 615, Térreo, Centro - CEP 19600-000, Fone: (18) 2199-6257, Rancharia-SP - E-mail: rancharia2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

9) MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

10) VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o 2º leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

11) LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **Sr. RODRIGO APARECIDO RIGOLON DA SILVA**, JUCESP sob nº 732, com suporte técnico da gestora de leilões eletrônicos Leilões Judiciais Serrano, site **www.leiloesjudiciais.com.br**.

12) COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site **www.rigolonleiloes.com.br**, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro(a) Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro. Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

13) PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro **www.rigolonleiloes.com.br**, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

14) PAGAMENTO: Em caso de imóveis com valor de avaliação igual ou superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;

As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do **IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo**;

Caução: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RANCHARIA
FORO DE RANCHARIA
2ª VARA

Rua Marcílio Dias, nº 615, Térreo, Centro - CEP 19600-000, Fone: (18) 2199-6257, Rancharia-SP - E-mail: rancharia2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

OBS.: Sobre direito de preferência: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

15) ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

16) ARREMATACÃO PELO CREDOR: 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 (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

17) PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão do Leiloeiro será a este devida.

18) CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

I - Caso haja adjudicação, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.

II - Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

III - Será devido ao Leiloeiro Oficial, comissão de 5% sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º § 3 da Resolução 236/2016, a ser arcado pelo executado remidor.

Os percentuais/valores acima, serão pagos a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, valores esses a serem pagos pela parte executada.

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

19) IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RANCHARIA
FORO DE RANCHARIA
2ª VARA

Rua Marcílio Dias, nº 615, Térreo, Centro - CEP 19600-000, Fone: (18) 2199-6257, Rancharia-SP - E-mail: rancharia2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

20) LANCES: Havendo lances nos 3 (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 (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

21) VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

22) DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800-707-9339, Chat no site do leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço **contato@rigolonleiloes.com.br**.

23) ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

24) CONDIÇÕES GERAIS: O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ. Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para qualquer tipo de informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RANCHARIA
FORO DE RANCHARIA
2ª VARA

Rua Marcílio Dias, nº 615, Térreo, Centro - CEP 19600-000, Fone: (18) 2199-6257, Rancharia-SP - E-mail: rancharia2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

25) INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o executado **JOSÉ BATISTA DOS SANTOS e seu cônjuge se casado for**, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: **www.rigolonleiloes.com.br**. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Rancharia, aos 25 de setembro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**