

**PODER JUDICIÁRIO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
JUIZ DE DIREITO DO FORO DE SÃO MANUEL  
1ª VARA CÍVEL**

Rua Ettore Targa, s/nº, Centro – CEP: 18650-000, São Manuel/SP  
(14) 3841-4411 E-mail: saomanuel1@tjsp.jus.br

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O(A) Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Manuel, Estado de São Paulo.

**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 a Leiloeira nomeada, LEONICE FIXER, matriculada na JUCESP sob n.º 1.469, com escritório na Rua João Madrepérola, nº 643, Jardim Paraizo, 242, CEP: 87.083-061, através da plataforma eletrônica [www.capitalvalorleiloes.com.br](http://www.capitalvalorleiloes.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. 3004734-92.2013.8.26.0581 – CLASSE: ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**

**2) EXEQUENTE: BENEDITA DA SILVA FERREIRA (CPF: 283.462.058-05)**

**EXECUTADO: NILTON FERREIRA (CPF: 185.029.308-26); JOSÉ CARLOS FERREIRA (CPF: 267.523.998-40); NILSON FERREIRA (CPF: 275.418.428-77); SIMONE DA SILVA FERREIRA (CPF: 310.704.568-37).**

**3) DATAS: 1º Leilão no dia 11/06/2025 às 14:00 horas e se encerrará dia 13/06/2025 às 14:00 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 13/06/2025 às 14:01 horas e se encerrará no dia 04/07/2025 às 14:00 horas, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) da avaliação, **exceto nos casos em que 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 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 leilão, serão apregoados, novamente em “repasso”, 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 (repasso) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o leilão.

**4) DO BEM: Item 01) Casa c/área aprox. 50m², terreno c/área 173,69m², situado na Rua Américo Ferreira, nº 355, Jardim Eldorado, São Manuel/SP, CRI 12.237, a saber: UM**

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DO FORO DE SÃO MANUEL**  
**1ª VARA CÍVEL**

Rua Ettore Targa, s/nº, Centro – CEP: 18650-000, São Manuel/SP  
(14) 3841-4411 E-mail: saomanuel1@tjssp.jus.br

TERRENO desmembrado de área maior do Lote nº 02, da Quadra “I”, do loteamento denominado JARDIM ELDORADO, nesta cidade, distrito, município e comarca de São Manuel, circunscrição única, medindo 10,00 metros de frente para a Rua “G”; na lateral direita mede 19,12 metros dividindo com o lote nº 01; na lateral esquerda mede 12,88 metros divisando com área remanescente; nos fundos mede 13,00 metros divisando com propriedade de Dr. Aldo Castaldi, encerrando o perímetro com uma área de 173,69 metros quadrados. **OBS.:** Conforme avaliação, trata-se de um imóvel em nível com a Rua Américo Ferreira, nº 355, situado no perímetro urbano de São Manuel, em uma área com baixa valorização da cidade, sendo a área dotada de todos os melhoramentos públicos (água, energia elétrica, esgoto sanitário, iluminação pública, telefonia, passeio público pavimentado). Foi constatado ainda que sobre o referido terreno, foi construída uma casa de morada, com aproximadamente 50m<sup>2</sup> de área construída (construção em alvenaria com cobertura de telhas de amianto), aparentemente em mal estado de conservação. **Benfeitoria não averbada na matrícula.** Imóvel matriculado sob o nº 12.237 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel/SP. Avaliado em R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), em 23 de novembro de 2023. Atualizado para R\$ 86.460,63 (oitenta e seis mil, quatrocentos e sessenta reais e sessenta e três centavos), em maio de 2025, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**Item 02)** Os Direitos que as partes possuem sobre Casa c/área aprox. 40m<sup>2</sup>, Edícula c/área aprox. 42m<sup>2</sup>, terreno c/área 200m<sup>2</sup>, situado na Rua Arthur Diosti, nº 291, Conj. Hab. Prof. José Innocenti, São Manuel/SP, a saber: Os Direitos que as partes possuem sobre Uma casa de morada na área urbana, construída de tijolos cerâmicos e cobertura de telhas cerâmicas, contendo diversos cômodos internos, com área total construída de 39,52 m<sup>2</sup>, localizada na Rua Arthur Diosti, nº 291, Conjunto Habitacional Profº. José Innocenti – CDU II, nesta cidade, e seu respectivo terreno, identificado com Lote 07 (sete) da Quadra 16 (dezesesseis), medindo 10,00 metros de frente para a Rua Arthur Diosti e 20,00 metros da frente aos fundos, com área total de 200,00 m<sup>2</sup>. **OBS.:** Conforme avaliação, trata-se de uma casa construída de tijolos e coberta de telhas cerâmicas, contendo: 2 quartos, sala, cozinha e banheiro, com área total construída de aproximadamente 40m<sup>2</sup>; e nos fundos 01 edícula com área total construída de aproximadamente 42m<sup>2</sup>, de tijolos e coberta com telhas de amianto, localizada na Rua Arthur Diosti, nº 291, Conjunto Habitacional Professor José Inocente. Avaliado em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), em 23 de novembro de 2023. Atualizado para R\$ 129.690,95 (cento e vinte e nove mil, seiscentos e noventa reais e noventa e cinco centavos), em maio de 2025, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**OBS.: FICARÁ A CARGO DE EVENTUAL ARREMATANTE A DEVIDA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL PERANTE O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE.**

**PODER JUDICIÁRIO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
JUIZ DE DIREITO DO FORO DE SÃO MANUEL  
1ª VARA CÍVEL**

Rua Ettore Targa, s/nº, Centro – CEP: 18650-000, São Manuel/SP  
(14) 3841-4411 E-mail: saomanuel1@tjsp.jus.br

**5) AVALIAÇÃO TOTAL:** R\$ 216.151,58 (duzentos e dezesseis mil, cento e cinquenta e um reais e cinquenta e oito centavos).

**5.1) LANCE MÍNIMO:** R\$ 129.690,95 (cento e vinte e nove mil, seiscentos e noventa reais e noventa e cinco centavos).

**6) ÔNUS: Item 01)** Eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. **Item 02)** Eventuais constantes nos órgãos competentes.

**7) BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS:** O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, desde que expressamente mencionados no edital (art. 886, V, do Código de Processo Civil), excetuando-se os débitos fiscais e tributários (art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional). 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 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 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

**11) LEILOEIRO:** O Leilão estará a cargo da Leiloeira Oficial ora nomeada, Sra. LEONICE FIXER, JUCESP sob nº 1.469, com suporte técnico da gestora de leilões eletrônicos Leilões Judiciais Serrano, site [www.leiloesjudiciais.com.br](http://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.capitalvalorleiloes.com.br](http://www.capitalvalorleiloes.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 a Leiloeira autorizada a

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DO FORO DE SÃO MANUEL**  
**1ª VARA CÍVEL**

Rua Ettore Targa, s/nº, Centro – CEP: 18650-000, São Manuel/SP  
(14) 3841-4411 E-mail: saomanuel1@tjsp.jus.br

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 da leiloeira [www.capitalvalorleiloes.com.br](http://www.capitalvalorleiloes.com.br), e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

**14) PAGAMENTO Á VISTA:** O arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance.

**15) ARREMATAÇÃO 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 a Leiloeira.

**16) PAGAMENTO DA COMISSÃO DA LEILOEIRA:** A comissão devida a Leiloeira 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 da Leiloeira será a esta devida. Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor da Leiloeira a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, a Leiloeira cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DO FORO DE SÃO MANUEL**  
**1ª VARA CÍVEL**

Rua Ettore Targa, s/nº, Centro – CEP: 18650-000, São Manuel/SP  
(14) 3841-4411 E-mail: saomanuel1@tjssp.jus.br

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

**I** – Caso haja adjudicação, será devido a Leiloeira 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 Leiloeira 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 a Leiloeira 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.

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

**19) 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 da Leiloeira em até 24 horas, a Leiloeira 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.

**20) 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

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DO FORO DE SÃO MANUEL**  
**1ª VARA CÍVEL**

Rua Ettore Targa, s/nº, Centro – CEP: 18650-000, São Manuel/SP  
(14) 3841-4411 E-mail: saomanuel1@tjsp.jus.br

autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado a Leiloeira a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da Leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal da Leiloeira, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**21) 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 0800-730-4050, Chat no site da leiloeira e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço [contato@capitalvalorleiloes.com.br](mailto:contato@capitalvalorleiloes.com.br).

**22) ARREMATACÃO:** Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pela Leiloeira 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, a Leiloeira Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

**23) CONDIÇÕES GERAIS:** A Leiloeira Pública Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigada 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 pela Leiloeira 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 da Leiloeira Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante. Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, a Leiloeira Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento a Leiloeira até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de

**PODER JUDICIÁRIO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
JUIZ DE DIREITO DO FORO DE SÃO MANUEL  
1ª VARA CÍVEL**

Rua Ettore Targa, s/nº, Centro – CEP: 18650-000, São Manuel/SP  
(14) 3841-4411 E-mail: saomanuel1@tjsp.jus.br

juros moratórios.

**24) INTIMAÇÃO:** Ficam desde logo intimados os executados **NILTON FERREIRA; JOSÉ CARLOS FERREIRA; NILSON FERREIRA; SIMONE DA SILVA FERREIRA** e seus respectivos cônjuges se casados forem, 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: [contato@capitalvalorleiloes.com.br](mailto:contato@capitalvalorleiloes.com.br).

Nesta Cidade e Comarca de São Manuel/SP, em 06 de maio de 2025.

**Dr. Renato Zanco Bueno**  
**Juiz de Direito**