

**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE JALES**

Rua Nove, nº 2.231, Centro, Jales/SP - CEP: 15700-018
Telefone: (17) 3632-6777 - e-mail: jales1cv@tj.sp.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 Jales, 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 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. 1006990-40.2021.8.26.0297 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

2) EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ 00.000.000/0001-91)

EXECUTADO: JOÃO JOSÉ REINOLDES (CPF 213.422.828-84)

3) DATAS: 1º Leilão no dia **30/07/2025 a partir das 15:00 horas e se encerrará dia 01/08/2025 às 15:00 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 **01/08/2025 a partir das 15:01 horas e se encerrará no dia 22/08/2025 às 15:00 horas**, quando somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor 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 não arrematados serão disponibilizados novamente em repasse, **em até 15 minutos** após o encerramento do 2º (segundo) leilão, com duração de 01:00 (uma) hora. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

4) DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 115.702,59 em 15/10/2021, de acordo com a planilha de cálculo juntada de **fls. 82**. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

5) DO BEM: Imóvel rural denominado Sítio Dois Irmãos, c/ 18,33,41 has., em Estrela d'Oeste/SP, contendo pequenas benfeitorias, matrícula 7.024 CRI Estrela D'Oeste-SP, a saber: - Um imóvel rural denominado Sítio Dois Irmãos, com a área de rural com a área de 18,33,41 has., iguais a 7,57 alqueires de terras, situado na Fazenda "Ranchão, Lajeado ou Rancho de Palha", no distrito, município e comarca de Estrela d'Oeste/SP, contendo pequenas benfeitorias, lavoura cafeeira, pastos, cerca de arame e palhadas, dentro do seguinte roteiro: inicia-se o referido roteiro em um marco cravado na divisa com

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE JALES

Rua Nove, nº 2.231, Centro, Jales/SP - CEP: 15700-018
Telefone: (17) 3632-6777 - e-mail: jales1cv@tj.sp.jus.br

terras pertencentes à Eduardo Cassuchi e no ponto de divisa com terras pertencentes à João Delgado, sucessor de Barbaní Delgado; desse marco segue rumo 04°10'21" NW, confrontando com este último até a distância de 845,00 metros; deflete à esquerda e segue rumo 84°54' SW, confrontando com Alexandre Reinoldes até a distância de 215,94 metros, deflete à esquerda e segue rumo 05°50'36" SE, confrontando com Wilson Avelhaneda Andreo, sucessor de Constantino Calerro e depois confrontando com Décio Campoli, sucessor de Constantino Calerro, até a distância de 948,00 metros, ponto onde volta a encontrar a divisa com terras pertencentes à Eduardo Cassuchi; de flete à esquerda e segue rumo 63°02'35" NE, confrontando com Eduardo Cassuchi até a distância de 142,50 metros; deflete à esquerda e segue rumo 44°02'20" NE, confrontando com este último até a distância de 76,30 metros ponto onde contra o marco que teve início este roteiro. Imóvel matriculado sob o nº 7.024 do Cartório de Registro de Imóveis de Estrela D'Oeste-SP.

6) AVALIAÇÃO: R\$ 1.125.000,00 (um milhão, cento e vinte e cinco mil reais), em 04 de dezembro de 2024. Atualizado para R\$ 1.160.400,90 (um milhão, cento e sessenta mil, quatrocentos reais e noventa centavos), em junho de 2025, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **O VALOR DE AVALIAÇÃO TAMBÉM SERÁ ATUALIZADO NA DATA DO LEILÃO.**

6.1) LANCE MÍNIMO (100%): R\$ 1.160.400,90 (um milhão, cento e sessenta mil, quatrocentos reais e noventa centavos), em junho de 2025,

Obs.: Conforme decisão de fls. 200: *“No entanto, por se tratar de bem indivisível, aplica-se o disposto no art. 843, caput, do CPC, devendo ser levado à alienação a totalidade do imóvel. Outrossim, consigno que a penhora recaiu somente sobre 50% dos direitos que o executado possui sobre referido imóvel, figurando como co-proprietários o sr. Antônio Carlos Reinoldes e sua esposa Graziela Agase Reinoldes (fls. 149), razão pela qual deverá ser observado o disposto no art. 843, §1º, do CPC, no tocante do direito de preferência. Ademais, diante do disposto no §2º do citado dispositivo legal, o bem não poderá ser arrematado por valor inferior ao da avaliação de fls. 582, visando garantir a quota-parte da co-propriedária (50%).”*

7) DEPOSITÁRIO(A): JOÃO JOSÉ REINOLDES.

8) ÔNUS: Hipoteca em favor do Banco do Brasil S/A; Ajuizamento de Ação de Execução nº 0000861-02.2022.8.26.0297, em favor de Wmarti Comércio e Representações Eirelli, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro de Jales/SP; Penhora nos autos nº 1009394-64.2021.8.26.0297, em favor do BANCO DO BRASIL S/A, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro de Jales/SP; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

9) 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. 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.

10) HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim,

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE JALES

Rua Nove, nº 2.231, Centro, Jales/SP - CEP: 15700-018
Telefone: (17) 3632-6777 - e-mail: jales1cv@tj.sp.jus.br

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

11) 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.

12) DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.rigolonleiloes.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

13) LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **Sr. RODRIGO APARECIDO RIGOLON DA SILVA**, JUCESP sob nº 732, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br).

14) COMO PARTICIPAR DO LEILÃO: 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.

15) 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

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE JALES

Rua Nove, nº 2.231, Centro, Jales/SP - CEP: 15700-018
Telefone: (17) 3632-6777 - e-mail: jales1cv@tj.sp.jus.br

conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

16) PAGAMENTO: O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Conforme estabelecido no art. 895 do CPC. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

17) 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;

18) 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 ao Leiloeiro.

19) 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. Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro 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.

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

21) 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

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE JALES

Rua Nove, nº 2.231, Centro, Jales/SP - CEP: 15700-018
Telefone: (17) 3632-6777 - e-mail: jales1cv@tjisp.jus.br

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 lanços 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.

22) 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. 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.

23) 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 **0800-707-9272**, 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.

24) 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.

25) 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

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE JALES

Rua Nove, nº 2.231, Centro, Jales/SP - CEP: 15700-018
Telefone: (17) 3632-6777 - e-mail: jales1cv@tj.sp.jus.br

licitante.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro 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 ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

25) INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o **executado JOÃO JOSÉ REINOLDES e seu cônjuge se casado for**, bem como os eventuais: coproprietários **ANTÔNIO CARLOS REINOLDES E SUA ESPOSA GRAZIELA AGASE REINOLDES**; 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.

Nesta Cidade e Comarca de Jales/SP, em 01 de julho de 2025.

Dr. JOSE PEDRO GERALDO NOBREGA CURITIBA
Juiz de Direito