

**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SERTÃOZINHO**

Avenida Pedro Strini, 71 – Jd. América, Sertãozinho/SP – CEP: 14160-260

Fone (16) 3521-1596 – E-mail: sertaoz3cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O(A) Excelentíssimo(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Sertãozinho, 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 CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes da Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o Leiloeiro nomeado, GIORDANO BRUNO COAN AMADOR, matriculado na JUCESP sob n.º 1061, com escritório na Rua Indiana, nº 903, Brooklin Novo, São Paulo/SP, através da plataforma eletrônica www.giordanoleiloes.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. 0016890-57.2009.8.26.0597 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

2) EXEQUENTE: COPERANA COOPERATIVA DOS PLANTADORES DE CANA DO OESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ 71.320.915/0001-22)

EXECUTADO: JOEL DE PAIVA OLIVEIRA (CPF 289.125.196-20); EGTON DE PAIVA OLIVEIRA e ELTON DE PAIVA OLIVEIRA (CPF 482.743.216-34)

CÔNJUGE: MARIA CONCEIÇÃO NUNES DE FREITAS OLIVEIRA; CRISTIANE MENDES DE SOUZA OLIVEIRA e CLAUDIA MOREIRA CORTES OLIVEIRA

TERCEIRO INTERESSADO: ELIEL DE PAIVA OLIVEIRA; WALKIRIA FREITAS OLIVEIRA; AFRANIO DE OLIVEIRA JUNIOR; ELIANA MACEDO GONÇALVES OLIVEIRA e CECY TEREZINHA PAIVA DE OLIVEIRA

3) DATAS: 1º Leilão no dia 24/09/2025 a partir das 16:00 horas e se encerrará dia 26/09/2025 às 16:00 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 26/09/2025 a partir das 16:01 horas e se encerrará no dia 17/10/2025 às 16:00 horas, quando 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 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\$ 1.270.426,10 em 27/10/2022, de acordo com a planilha de cálculo juntada de fls. 1118. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

5) DO BEM: 01) Parte ideal correspondente à 60% de Um imóvel urbano situado na cidade de Conceição das Alagoas-MG, na Fazenda Alagoas, formado pelo lote 03 da quadra 278, com área total de 34.600,00m², com a seguinte descrição perimétrica: tem início no vértice V-5, de cerca de arame, divisa deste quinhão com a faixa de segurança da rodovia MG-427 onde faz divisa com terras de José Barreiro

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SERTÃOZINHO

Avenida Pedro Strini, 71 – Jd. América, Sertãozinho/SP – CEP: 14160-260

Fone (16) 3521-1596 – E-mail: sertaoz3cv@tjsp.jus.br

de Oliveira; daí deflete nesta confrontação por cerca de arame no rumo de 50°00'SO, com 291,80 metros até o vértice V-4; daí deflete à esquerda e segue confrontando com área do município de Conceição das Alagoas-MG, com rumo de 61°04'49"NW com 165,20 metros até o vértice V-2; daí deflete à esquerda confrontando com área da Cooperativa dos Empresários Rurais de Conceição das Alagoas e Região - COOPERCON, com rumo de 30°02'17"SW, com 187,10 metros até o vértice V-3; daí deflete à esquerda e segue confrontando com a faixa de segunda da rodovia MG-427 com o rumo de 8°10'SO com 191,00 metros até o vértice V-5, onde deu origem a esta descrição. **Obs.:** Conforme avaliação, a área de terreno fornecida (delimitação no Google Earth) é de 24.600,00m², ou seja, como não foi disponibilizado a planta topográfica deste imóvel, o cálculo considerou um croqui na foto aérea do Google Earth, que determinou uma área de 24.600 m². Caracterização da região: A região onde se encontra o imóvel é caracterizada como zona de expansão urbana já destinada como zona industrial do município de Conceição das Alagoas – MG. Os acessos de ligação entre a cidade de Conceição das Alagoas e o terreno urbano são pela Rodovia MG 427, que é asfaltada e está bom estado de conservação. A região possui infraestrutura urbana parcial e é considerado sua localização no setor urbano como regular a boa. A região possui topografia irregular, variando de ondulado a muito ondulado. Caracterização do terreno: A área do terreno urbano considerada na avaliação foi de 24.600m², definida pelo Croqui. O imóvel possui silos de armazenagem de grãos completo, recepção, pesagem, descarga, secagem, classificação e armazenagem, escritórios, e residência de funcionários, mas não entra no valor do terreno. A topografia do terreno é plano. A localização do terreno é próxima aos bairros, Jardim São Francisco, Conjunto Habitacional João Staciari e limítrofe à Rodovia MG 427. Caracterização das benfeitorias reprodutivas: As benfeitorias reprodutivas identificadas foram escritórios e silos. Estas benfeitorias reprodutivas não foram avaliadas pois somente o terreno e que importa para o momento. Não foram identificadas benfeitorias não reprodutivas no imóvel. Imóvel matriculado sob o nº 17.589 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conceição das Alagoas/MG, parte ideal avaliada em R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), em fevereiro de 2025. Atualizado para R\$ 926.561,37 (novecentos e vinte e seis mil, quinhentos e sessenta e um reais e trinta e sete centavos), em julho de 2025, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **02)** Parte ideal correspondente à 75% de Um imóvel urbano situado na cidade de Conceição das Alagoas-MG, um lote de terreno, sem benfeitorias, formado pelo lote 03, da quadra 125, com a área de 300,00m², confrontando pela rua Pedro Lima Chagas, numa extensão de 10,00 metros; confrontando com o lote 04, numa extensão de 30,00 metros; confrontando com o lote 09, numa extensão de 10,00 metros; confrontando com o lote 02, numa extensão de 30,00 metros, fechando assim o perímetro, distando 20,00 metros lineares da esquina com a rua Tupis do lado par da numeração. **Obs.:** Conforme avaliação, o imóvel está localizado à Rua Pedro Lima Chagas (entre os números 534 e 510-ponto de referência "Academia Agifem"). Imóvel matriculado sob o nº 4.187 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conceição das Alagoas/MG, parte ideal avaliada em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), em 09 de dezembro de 2024. Atualizado para R\$ 124.097,91 (cento e vinte e quatro mil, noventa e sete reais e noventa e um centavos), em julho de 2025, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

6) AVALIAÇÃO TOTAL DAS PARTES IDEAIS: R\$ 1.050.659,28 (um milhão, cinquenta mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e vinte e oito centavos).

6.1) LANCE MÍNIMO TOTAL DAS PARTES IDEAIS: R\$ 840.527,42 (oitocentos e quarenta mil, quinhentos e vinte e sete mil, quarenta e dois reais).

Em caso de arrematação, deverá ser resguardado a parte cabente aos cônjuges dos executados MARIA CONCEIÇÃO NUNES DE FREITAS OLIVEIRA; CRISTIANE MENDES DE SOUZA

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SERTÃOZINHO

Avenida Pedro Strini, 71 – Jd. América, Sertãozinho/SP – CEP: 14160-260

Fone (16) 3521-1596 – E-mail: sertaoz3cv@tjsp.jus.br

OLIVEIRA e CLAUDIA MOREIRA CORTES OLIVEIRA, correspondente a 50% calculado sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 843, § 2º, do CPC.

7) DEPOSITÁRIO(A): JOEL DE PAIVA OLIVEIRA; EGTON DE PAIVA OLIVEIRA e ELTON DE PAIVA OLIVEIRA.

8) ÔNUS: Item 01) Hipoteca em favor de Comércio e Indústrias Brasileiras Coinbra S/A; Distribuição de Ação de Execução nº 0172.09.024300-4 (NUMERAÇÃO ÚNICA: 0243004-26.2009.8.13.0172), em favor do Banco Bradesco S/A, em trâmite na 1ª Vara Cível de Conceição das Alagoas-MG; Distribuição de Ação de Execução nº 0172.09.024924-1 (NUMERAÇÃO ÚNICA: 0249241-76.2009.8.13.0172), em favor do Banco Bradesco S/A, em trâmite na 1ª Vara Cível de Conceição das Alagoas-MG; Distribuição de Ação de Execução nº 0172.09.024979-5 (NUMERAÇÃO ÚNICA: 0249795-11.2009.8.13.0172), em favor do Banco Bradesco S/A, em trâmite na 2ª Vara Cível de Conceição das Alagoas-MG; Distribuição de Ação de Execução nº 0172.12.001044-9 (NUMERAÇÃO ÚNICA: 0010449-32.2012.8.13.0172), em favor do Banco Bradesco S/A, em trâmite na 1ª Vara Cível de Conceição das Alagoas-MG; Distribuição de Ação de Execução nº 0172.13.003048-6 (NUMERAÇÃO ÚNICA: 0030486-46.2013.8.13.0172), em favor de IT – Instituto Tucano, em trâmite na 1ª Vara Cível de Conceição das Alagoas-MG; Distribuição de Ação de Execução nº 0701.13.038350-1 (NUMERAÇÃO ÚNICA: 0383501-16.2013.8.13.0701), em favor de Semeando Soluções Agrícolas Ltda., em trâmite na 4ª Vara Cível de Uberaba/MG; Penhora nos autos nº 0095443-09.1999.8.26.0100, em favor de LOUIS DREYFUS COMMODITIES BRASIL S/A., em trâmite na 35ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo/SP; Distribuição de Ação de Execução nº 5000374-96.2019.8.13.0172, em favor de COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, em trâmite na 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Conceição das Alagoas/MG; Arresto nos autos nº 0030016-73.2017.8.13.0172, em favor de PLANTA TRATOS CULTURAIS COMERCIO E REPRESENTAÇÃO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS EIRELI – ME, em trâmite na 2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Conceição das Alagoas/MG; Penhora nos autos nº 0001599-81.2015.8.13.0172, em favor de ALEX JULIANO WALLER DA CUNHA, em trâmite na 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Conceição das Alagoas/MG; Arresto nos autos nº 1032647-90.2021.8.26.0100, em favor de Adm do Brasil Ltda., em trâmite na 31ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo/SP; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. **Item 02)** Distribuição de Ação de Execução nº 0172.09.024300-4 (NUMERAÇÃO ÚNICA: 0243004-26.2009.8.13.0172), em favor do Banco Bradesco S/A, em trâmite na 1ª Vara Cível de Conceição das Alagoas-MG; Distribuição de Ação de Execução nº 0172.09.024924-1 (NUMERAÇÃO ÚNICA: 0249241-76.2009.8.13.0172), em favor do Banco Bradesco S/A, em trâmite na 1ª Vara Cível de Conceição das Alagoas-MG; Distribuição de Ação de Execução nº 0172.11.001617-4 (NUMERAÇÃO ÚNICA: 0016174-36.2011.8.13.0172), em favor do Banco Bradesco S/A, em trâmite na 1ª Vara Cível de Conceição das Alagoas-MG; Distribuição de Ação de Execução nº 0172.12.001044-9 (NUMERAÇÃO ÚNICA: 0010449-32.2012.8.13.0172), em favor do Banco Bradesco S/A, em trâmite na 1ª Vara Cível de Conceição das Alagoas-MG; Distribuição de Ação de Execução nº 0172.13.003048-6 (NUMERAÇÃO ÚNICA: 0030486-46.2013.8.13.0172), em favor de IT – Instituto Tucano, em trâmite na 1ª Vara Cível de Conceição das Alagoas-MG; Distribuição de Ação de Execução nº 0701.13.038350-1 (NUMERAÇÃO ÚNICA: 0383501-16.2013.8.13.0701), em favor de Semeando Soluções Agrícolas Ltda., em trâmite na 4ª Vara Cível de Uberaba/MG; Penhora nos autos nº 0172.09.024979-5 (NUMERAÇÃO ÚNICA: 0249795-11.2009.8.13.0172), em favor do Banco Bradesco S/A, em trâmite na 2ª Vara Cível de Conceição das Alagoas-MG; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

9) BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Correrão por conta do arrematante eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, inclusive condominiais, despesas e custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, bem como a

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SERTÃOZINHO

Avenida Pedro Strini, 71 – Jd. América, Sertãozinho/SP – CEP: 14160-260

Fone (16) 3521-1596 – E-mail: sertaoz3cv@tjsp.jus.br

comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. Quanto aos débitos fiscais e tributários deverá ser observado o disposto no art. 130, parágrafo único do CTN.

10) 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).

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.giordanoleiloes.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) 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.

14) LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **Sr. GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**, JUCESP sob nº 1061, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br).

15) 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.giordanoleiloes.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.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SERTÃOZINHO

Avenida Pedro Strini, 71 – Jd. América, Sertãozinho/SP – CEP: 14160-260

Fone (16) 3521-1596 – E-mail: sertaoz3cv@tjsp.jus.br

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.

16) PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.giordanoleiloes.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.

17) 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;

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.

18) 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;

19) 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.

20) 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.

**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SERTÃOZINHO**

Avenida Pedro Strini, 71 – Jd. América, Sertãozinho/SP – CEP: 14160-260

Fone (16) 3521-1596 – E-mail: sertaoz3cv@tjsp.jus.br

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.

21) 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.

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

23) 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 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.

24) 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.

25) 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

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SERTÃOZINHO

Avenida Pedro Strini, 71 – Jd. América, Sertãozinho/SP – CEP: 14160-260

Fone (16) 3521-1596 – E-mail: sertaoz3cv@tjsp.jus.br

leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço **contato@giordanoleiloes.com.br**.

26) 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.

27) 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. 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.

28) INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os **executados JOEL DE PAIVA OLIVEIRA; EGTON DE PAIVA OLIVEIRA e ELTON DE PAIVA OLIVEIRA e seus respectivos cônjuge se casados forem; os cônjuges MARIA CONCEIÇÃO NUNES DE FREITAS OLIVEIRA; CRISTIANE MENDES DE SOUZA OLIVEIRA e CLAUDIA MOREIRA CORTES OLIVEIRA; os interessados ELIEL DE PAIVA OLIVEIRA; WALKIRIA FREITAS OLIVEIRA; AFRANIO DE OLIVEIRA JUNIOR; ELIANA MACEDO GONÇALVES OLIVEIRA e CECY TEREZINHA PAIVA DE OLIVEIRA**, 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

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE SERTÃOZINHO
Avenida Pedro Strini, 71 – Jd. América, Sertãozinho/SP – CEP: 14160-260
Fone (16) 3521-1596 – E-mail: sertaoz3cv@tjsp.jus.br

afixado na forma da Lei. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: **www.giordanoleiloes.com.br**.

Nesta Cidade e Comarca de Sertãozinho/SP, em 06 de agosto de 2025.

RONAN SEVERO DE
ARAUJO:03292469171

Assinado de forma digital por
RONAN SEVERO DE
ARAUJO:03292469171
Dados: 2025.08.07 14:05:34 -03'00'

Dr. Ronan Severo de Araújo
Juiz de Direito