

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL**  
**COMARCA E FORO DE JALES**  
Rua Nove, 2231 – Centro, CEP: 15700-018 – Jales/SP  
Telefone: (17) 3632-6777 – E-mail: jales3cv@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 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](http://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 N.º. 0009848-42.2013.8.26.0297 – EXECUÇÃO FISCAL**

**2) EXEQUENTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE JALES (CNPJ 45.131.885/0001-04)  
**EXECUTADO:** FRIGORIFICO ITARUMÃ LTDA. (CNPJ 62.138.268/0001-41)  
**TERCEIRO:** CONGREGAÇÃO CRISTÃO DO BRASIL

**3) PRIMEIRO LEILÃO:** **Dia 17/09/2025 a partir das 14:00 horas, com encerramento às 16:00 horas**, por preço igual ou superior ao da avaliação, na modalidade **SOMENTE ELETRÔNICO**, através do site [www.rigolonleiloes.com.br](http://www.rigolonleiloes.com.br).

**SEGUNDO LEILÃO:** **Dia 08/10/2025 a partir das 14:00 horas**, pelo maior lance oferecido, exceto pelo preço vil (inferior a 60% do valor da avaliação, **exceto nos casos em que há reserva de meação ou copropriedade**) na modalidade **ELETRÔNICO e PRESENCIAL**.

**LOCAL:** Dependências do Fórum, Rua Nove, nº 2.231, Centro, CEP 15700-018, Jales/SP e simultaneamente através do site: [www.rigolonleiloes.com.br](http://www.rigolonleiloes.com.br).

**4) DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 435.965,75 em 26/03/2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada de **fls. 904**. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos

**5) DO BEM:** Parte ideal correspondente à 1/8 avos, ou seja, 12,5%, equivalente a 5 hectares do Imóvel localizado à Rua Idair Lopes, sem denominação QD-S/D LT-S/D, no Córrego Marimbondinho, em Jales/SP, sem edificações, matrícula 11.395 CRI Jales/SP, a saber: - Parte ideal correspondente à 1/8 avos, ou seja, 12,5%, equivalente a 5 hectares do Imóvel localizado no Córrego Marimbondinho, em Jales/SP, com as seguintes características: Tracto com 40,00 hectares, com roteiro descrito na matrícula imobiliária.

**Obs.:** O imóvel está localizado na Rua Idair Lopes, sem denominação QD-S/D LT-S/D, localizado próximo ao aeroporto na cidade de Jales/SP. Terreno urbano com cinquenta mil metros quadrados (cinco hectares) que faz parte de uma área total de quatrocentos mil metros quadrados (quarenta hectares), ou seja, o terreno urbano avaliado corresponde a 12,50% da área total, sem edificações e delimitado por cercas, com solo coberto por pastagem e aos fundos confrontando com o Córrego do Marimbondinho. A rua em frente ao imóvel que antes era de terra já possui asfaltamento e guias de sarjeta, ou seja, estava

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

Rua Nove, 2231 – Centro, CEP: 15700-018 – Jales/SP  
Telefone: (17) 3632-6777 – E-mail: jales3cv@tjsp.jus.br

acontecendo um melhoramento significativo da infraestrutura do local. O imóvel está inserindo no perímetro urbano, possui uma área de cinquenta mil metros quadrados, não possui edificações, contendo somente o fechamento do seu perímetro com cercas de arame e pastagem no local. Analisando ao entorno do imóvel podemos verificar que o mesmo pode ter tanto uma vocação para fins de loteamento residencial como para fins industriais. Conforme a matrícula, o imóvel é de Propriedade de 1º) JL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. - CNPJ 06.002.296/0001-66; 2º) J & T ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. - CNPJ 06.035.429/0001-09 e 3º) AFA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. - CNPJ 06.002.355/0001-04. Imóvel cadastrado na Prefeitura sob o nº 32150220001 e matriculado sob o nº 11.395 do Cartório de Registro de Imóveis de Jales/SP.

**6) AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL (12,5%):** R\$ 2.603.000,00 (dois milhões, seiscentos e três mil reais), em 22 de junho de 2024. Atualizado para R\$ 2.745.878,12 (dois milhões, setecentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e setenta e oito reais e doze centavos), em julho de 2025, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**6.1) LANCE MÍNIMO:** R\$ 1.647.526,87 (um milhão, seiscentos e quarenta e sete mil, quinhentos e vinte e seis reais e oitenta e sete centavos).

**7) DEPOSITÁRIO(A):** PAULO HENRIQUE AGUSTINI.

**8) ÔNUS:** Sequestro e Indisponibilidade nos autos nº 2006.61.24.001.666-2, em trâmite na 1ª Vara Federal de Jales/SP, Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

**9) BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS:** Eventuais taxas e/ou ônus sobre o(s) bem(ns) correrão por conta do arrematante. Eventuais débitos tributários ficam subrogados sobre o preço da arrematação (CTN, art. 130, parágrafo único). 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, 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](http://www.rigolonleiloes.com.br). Ao efetuar

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

Rua Nove, 2231 – Centro, CEP: 15700-018 – Jales/SP  
Telefone: (17) 3632-6777 – E-mail: jales3cv@tjsp.jus.br

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/VENDA:** Quem pretender arrematar ditos bens, deverá comparecer no local, no dia e nas horas mencionadas ou ofertar lances pela Internet através do site [www.rigolonleiloes.com.br](http://www.rigolonleiloes.com.br), devendo, para tanto, os interessados, efetuarem cadastramento prévio, no prazo de até 24 horas de antecedência do leilão, confirmarem os lances e recolherem a quantia respectiva na data designada para a realização da praça, para fins de lavratura do termo próprio, ficando ciente de que os arrematantes terão o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os pagamentos, salvo disposição judicial diversa. 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](http://www.rigolonleiloes.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.

**16) 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

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

Rua Nove, 2231 – Centro, CEP: 15700-018 – Jales/SP  
Telefone: (17) 3632-6777 – E-mail: jales3cv@tjsp.jus.br

igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

**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) 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

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

Rua Nove, 2231 – Centro, CEP: 15700-018 – Jales/SP  
Telefone: (17) 3632-6777 – E-mail: jales3cv@tjsp.jus.br

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.

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

**22) 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.

**23) 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.

**24) 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](mailto:contato@rigolonleiloes.com.br).

**25) ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, 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.

**26) 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,

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

Rua Nove, 2231 – Centro, CEP: 15700-018 – Jales/SP  
Telefone: (17) 3632-6777 – E-mail: jales3cv@tj.sp.jus.br

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.

**27) INTIMAÇÃO:** Fica desde logo intimada a **executada FRIGORIFICO ITARUMÃ LTDA, na pessoa de seu Representante Legal, a terceira interessada CONGREGAÇÃO CRISTÃO DO BRASIL**, 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](http://www.rigolonleiloes.com.br).

Nesta Cidade e Comarca de Jales/SP, em 11 de agosto de 2025.

**Dr. Adílson Vagner Ballotti**  
**Juiz de Direito**