PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE RIO CLARO
AVENIDA 5, N.º 535, ZONA CENTRAL, RIO CLARO/SP, CEP 13.500-380
Fone: (19) 3531-6101 – upj1a4cvrioclaro@tjsp.jus.br

EDITAL DE ALIENAÇÃO E INTIMAÇÃO

O Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, que, em cumprimento à determinação judicial, com fundamento nos arts. 879, inciso I, e 880 e seguintes do Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/2015), bem como nas demais normas aplicáveis à alienação judicial por iniciativa particular e nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o Leiloeiro nomeado, **GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**, matriculado na JUCESP sob n.º 1061/2018, promoverá a **ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR** do bem abaixo descrito, observadas as condições, os prazos e as regras estabelecidas a seguir:

PROCESSO Nº. 0005940-70.2020.8.26.0510 - **CLASSE:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
EXEQUENTE: ALCIDES CARLOS ALVES (CPF: 706.068.118-34)
EXECUTADOS: ADRIANA BUENO MARTINS LIMA (CPF: 304.701.928-28) e JOSÉ ALFREDO REIS LIMA (CPF: 007.568.508-60)

PRAZO: O prazo para a realização da alienação por iniciativa particular será de 12 (doze) meses, com encerramento previsto para o dia **12/11/2027**, 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 n.º 62, de 13/06/2017.

VALOR MÍNIMO: Caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas serão consignadas nos autos para decisão judicial do incidente, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 05 (cinco) dias. Entretanto, em nenhuma hipótese o bem poderá ser vendido por preço inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado de avaliação do bem, observando-se, ainda, o disposto no art. 896 do Código de Processo Civil, caso se trate de bem imóvel de incapaz.

DÉBITOS DA AÇÃO: R$ 351.637,05 (trezentos e cinquenta e um mil, seiscentos e trinta e sete reais e cinco centavos), em 27 de outubro de 2026, de acordo com a planilha de cálculo juntada de fls. 384. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

DO BEM: Direitos aquisitivos decorrentes de escritura de compra e venda sobre um terreno situado na Cidade de Rio Claro/SP, na Vila Nova, com frente para a Rua 9-A, e esquina da Avenida 46-A, medindo 12,00 metros de frente para a Rua 9-A, igual medida na face dos fundos, onde confronta com parte do lote n.º 03 da Vivenda Construções Residenciais Ltda., 15,00 metros do lado direito onde confronta com o lote n.º 01, da Vivenda Construções Residenciais – Ltda., igual medida do lado esquerdo, onde confronta com a Av. 46-A. **Benfeitoria: Conforme AV.1/13.970:** Foi construído um prédio residencial situado a Rua 9-A esquina da av. 46-A, que recebeu o n.º 1.168 pela Rua 9-A, contendo os seguintes n.ºs de cômodos: 01 (uma) gara-

gem, 01 (uma) sala de estar, 01 (um) hall, 01 (uma) cozinha, 03 (três) dormitórios, 01 (um) banheiro, e 01 (uma) área de serviço. **Conforme laudo de avaliação**, trata-se de imóvel do tipo casa de padrão popular/simples, com acabamento e estrutura de qualidade regular e simples, já com depreciação dos materiais de construção e acabamentos utilizados. **Obs.:** A presente alienação recairá exclusivamente sobre os direitos aquisitivos de titularidade dos executados, decorrentes da escritura de compra e venda, não abrangendo a propriedade plena do imóvel, cuja matrícula permanece registrada em nome de terceiros. Cadastro Municipal n.º 02.08.064.0015.001. Imóvel matriculado sob o n.º 13.970 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro/SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua 9-A, n.º 1168 (esquina com a Avenida 46-A), Vila Nova, Rio Claro/SP.

AVALIAÇÃO: R$ 367.500,00 (trezentos e sessenta e sete mil e quinhentos reais), em 07 de junho de 2024. ***Atualizado para R$ 408.823,81 (quatrocentos e oito mil, oitocentos e vinte e três reais e oitenta e um centavos), em 06 de novembro de 2026, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.***

PREÇO MÍNIMO DA ALIENAÇÃO: R$ 204.411,91 (duzentos e quatro mil, quatrocentos e onze reais e noventa um centavos).

DEPOSITÁRIOS: ADRIANA BUENO MARTINS LIMA e JOSÉ ALFREDO REIS LIMA.

ÔNUS: Av.16, Indisponibilidade nos autos nº. 1003120-95.2019.8.26.0510, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro/SP; Av.17, Penhora nos autos nº. 0005940-70.2020.8.26.0510 (presente processo), em trâmite na 1º Ofício Cível da Comarca de Rio Claro/SP; Av.18, Penhora nos autos nº. 0005941-55.2020.8.26.0510, em trâmite na 1º Ofício Cível da Comarca de Rio Claro/SP. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

O arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o CRI local, poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras Varas, que poderão causar morosidade na transferência do bem perante o CRI. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização. Os impedimentos para registro do imóvel, devem ser informados via petição ao Exmo. Juiz que preside o processo, para que oficie as Varas e o CRI para as devidas baixas. O modelo de petição poderá ser obtida junto a equipe do(a) Leiloeiro(a).

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza propter rem, conforme artigo 908, § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remo-

ção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver. Além disso, tratando-se de direitos sobre imóvel alienado fiduciariamente, os débitos decorrentes da baixa da hipoteca e da alienação fiduciária são de responsabilidade do arrematante (artigo 14, da Lei 6.015/1973). Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloaria e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, 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, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo. Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

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

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Os interessados que possuam direito legal de preferência na aquisição do bem poderão exercê-lo, observadas as disposições legais aplicáveis e as condições estabelecidas pelo Juízo. Eventuais interessados deverão comunicar previamente ao Leiloeiro sua condição de preferência, apresentando a documentação comprobatória pertinente, a fim de que o direito possa ser submetido à apreciação judicial.

Havendo mais de uma proposta de aquisição, ou manifestação de interessado que alegue direito de preferência, caberá ao Juízo apreciar a questão, observadas as disposições legais pertinentes, especialmente o art. 843, § 1º, do CPC, quando aplicável, e o art. 1.322 do Código Civil, conforme a natureza do direito invocado.

Havendo mais de uma proposta de aquisição, ou manifestação de interessado que alegue direito de preferência, caberá ao Juízo apreciar a questão, observadas as disposições legais pertinentes, especialmente o art. 843, § 1º, do Código de Processo Civil, quando aplicável, assegurando-se ao coproprietário ou ao cônjuge não executado o exercício da preferência em igualdade de condições com terceiros, respeitada a natureza do direito e as condições da proposta apresentada, bem como o art. 1.322 do Código Civil, conforme o caso.

LEILOEIRO: A alienação estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **GIORDANO BRUNO COAN AMADOR**, JUCESP sob n.º 1061/2018, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br).

COMO PARTICIPAR DA ALIENAÇÃO: Os interessados na aquisição do bem deverão realizar cadastro prévio no site do Leiloeiro Oficial, disponível em **www.giordanoleiloes.com.br**, me-

diante aceitação dos termos e condições estabelecidos na plataforma. As propostas de aquisição deverão ser encaminhadas pelos canais disponibilizados pelo Leiloeiro, acompanhadas dos documentos necessários à identificação do interessado e da indicação do valor ofertado e das condições de pagamento pretendidas.

O Leiloeiro poderá solicitar documentos complementares para identificação dos interessados e verificação de sua capacidade financeira, observadas as determinações judiciais e a legislação aplicável.

Os interessados ficam cientes de que a apresentação de propostas por meio eletrônico depende do adequado funcionamento dos equipamentos, sistemas e conexão à internet utilizados pelo participante. Eventuais falhas técnicas, incompatibilidades de software ou impossibilidades de acesso deverão ser comunicadas imediatamente ao Leiloeiro, não sendo garantida a recepção de propostas que não tenham sido efetivamente registradas na plataforma.

PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A proposta de aquisição à vista deverá prever o pagamento integral do preço ofertado, mediante depósito judicial, no prazo e na forma estabelecidos pelo Juízo, após a aprovação da proposta.

PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: Será admitida a apresentação de proposta de aquisição parcelada, desde que observadas as condições autorizadas pelo Juízo, nos termos do art. 880, § 1º, do CPC, nas seguintes condições:

I – O adquirente deverá pagar **25% (vinte e cinco por cento)** do valor aprovado à vista, ficando o saldo remanescente parcelado em até **10 (dez) meses;**

II – As prestações serão mensais e sucessivas, no valor mínimo de R$ **1.000,00 (mil reais) cada;**

III – Ao valor de cada parcela será acrescida correção monetária pelo **IPCA-E – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial;**

IV – O saldo remanescente deverá ser garantido por garantia expressamente admitida pelo Juízo, observadas as condições necessárias à sua constituição e formalização, conforme a natureza dos direitos objeto da alienação.

Observação: O parcelamento somente será admitido para bens com avaliação igual ou superior a R$ 20.000,00 (vinte mil reais), desde que atendidas as condições estabelecidas pelo Juízo.

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 alienação, em face do adquirente, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a alienação. Em qualquer caso, será imposta a **perda dos valores já pagos** em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a nova alienação, do qual

não serão admitidos a participar o adquirente e o fiador remissos. **Sobre direito de preferência – lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado de forma parcelada, o que não interfere na continuidade da disputa.**

COMISSÃO DO LEILOEIRO EM CASO CONCRETIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO:
A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação, não se incluindo no preço ofertado pelo adquirente, devendo ser paga por este, no prazo e na forma estabelecidos neste edital, mediante depósito em conta bancária informada pelo Leiloeiro. A comissão será devida após a aprovação da proposta pelo Juízo e a concretização da alienação, observadas as condições fixadas judicialmente.

Caso o adquirente, após a aprovação judicial da proposta, deixe de efetuar o pagamento do preço ofertado e/ou da comissão devida ao Leiloeiro, o fato será imediatamente comunicado ao Juízo para adoção das providências cabíveis, inclusive eventual desconstituição da alienação e aplicação das medidas legais pertinentes, sem prejuízo da apuração da responsabilidade do adquirente inadimplente.

Na hipótese de desistência injustificada do adquirente após a aprovação judicial da proposta, a responsabilidade pelo pagamento da comissão do Leiloeiro será submetida à apreciação do Juízo, sem prejuízo de eventual indenização pelas despesas e prejuízos comprovadamente suportados.

PROPOSTAS DE AQUISIÇÃO: Os interessados poderão apresentar propostas de aquisição do bem durante o prazo estabelecido para a alienação por iniciativa particular, observando-se o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias fixadas pelo Juízo.

As propostas deverão ser encaminhadas por meio dos canais disponibilizados pelo Leiloeiro, contendo a identificação completa do interessado, o valor ofertado, as condições de pagamento e, quando for o caso, a proposta de parcelamento, acompanhada das respectivas garantias.

O recebimento de proposta não implica sua aceitação automática, ficando sua eficácia condicionada à apreciação e aprovação pelo Juízo. Havendo mais de uma proposta, estas serão submetidas à apreciação judicial, observados os critérios estabelecidos na decisão que autorizou a alienação.

O interessado cuja proposta for aprovada deverá efetuar o pagamento do preço e da comissão do Leiloeiro nos prazos e condições estabelecidos judicialmente, sob pena de serem adotadas as providências cabíveis.

VISITAÇÃO: Fica autorizada a visitação do bem, a fim de que os interessados na aquisição tenham pleno conhecimento de suas características, estado de conservação e condições de ocupação. Os depositários deverão permitir o acesso dos interessados, mediante prévio agendamento com o Leiloeiro, não podendo criar embaraços injustificados à visitação, sob pena de aplicação das medidas previstas no art. 77, inciso IV, do CPC. Em caso de resistência ou impedimento, o Leiloeiro deverá comunicar o fato nos autos, para apreciação do Juízo, inclusive

quanto à necessidade de adoção de medidas coercitivas. Tratando-se de imóvel desocupado, poderá o Leiloeiro solicitar autorização judicial para acompanhamento por chaveiro, caso necessário.

Igualmente, fica autorizado o Leiloeiro e seus colaboradores, devidamente identificados, a vistoriar e fotografar o bem objeto da alienação, de forma externa e interna, inclusive acessar as áreas comuns, caso se trate de imóvel em condomínio, visando à sua divulgação e apresentação aos interessados, observadas as autorizações judiciais pertinentes. Em caso de resistência ou impedimento, deverá o Leiloeiro comunicar a situação nos autos, para apreciação do Juízo.

FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO: Aprovada judicialmente a proposta de aquisição e cumpridas as condições estabelecidas para a alienação, esta será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do Juiz, do Exequente, do adquirente e, se estiver presente, do Executado, nos termos do art. 880, § 2º, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES GERAIS: O Leiloeiro Público Oficial, no desempenho de suas atribuições, fica desobrigado de efetuar a leitura integral do presente edital, presumindo-se que os interessados tenham conhecimento de seu conteúdo e das condições nele estabelecidas.

Os interessados deverão acompanhar o andamento do procedimento de alienação, permanecendo disponíveis para eventual contato do Leiloeiro Oficial, a fim de prestar esclarecimentos ou complementar informações relativas às propostas apresentadas. Eventual prejuízo decorrente da impossibilidade de contato ou da ausência de resposta tempestiva será de responsabilidade do próprio interessado.

O adquirente fica ciente de que a alienação somente será formalizada após a aprovação judicial da proposta e o cumprimento integral das condições estabelecidas pelo Juízo. Na hipótese de não concretização da alienação, eventual restituição de valores pagos, inclusive comissão do Leiloeiro, será realizada conforme determinação judicial, observadas as circunstâncias que motivaram a não concretização do negócio.

O presente edital observará as disposições dos artigos 879, inciso I, e 880 do Código de Processo Civil, bem como as demais normas aplicáveis à alienação por iniciativa particular e as condições expressamente estabelecidas pelo Juízo.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias aos interessados na aquisição do bem, bem como quanto aos procedimentos e condições da alienação por iniciativa particular, poderão ser obtidas por meio da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800 500 9947, Chat disponível no site do Leiloeiro, ou pelo endereço eletrônico **contato@giordanoleiloes.com.br.**

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os executados **ADRIANA BUENO MARTINS LIMA** e **JOSÉ ALFREDO REIS LIMA, e seus respectivos cônjuges se casados forem**, E na qualidade de Terceiros Interessados os Srs. **EDGARD TROPPMAIR; JOSÉ AUGUSTO SMEETS; PAULO ROBERTO SMEETS; DOUGLAS SMEETS; ELIANE APARECIDA SMEETS PELICHERO; MAU-**

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE RIO CLARO
AVENIDA 5, N.º 535, ZONA CENTRAL, RIO CLARO/SP, CEP 13.500-380
Fone: (19) 3531-6101 – upj1a4cvrioclaro@tjsp.jus.br

RO ROGÉRIO SMEETS; ROBERTA CUSMANO; LETÍCIA MARIA CUSMANO; EDUARDA NUNZIATA CUSMANO e **VITÓRIO CUSMANO FILHO**, **e seus respectivos cônjuges se casados forem,** bem como os eventuais coproprietários; proprietários de terreno e/ou titulares de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, fiduciários ou com penhora anteriormente averbada; promitentes compradores e vendedores; União, Estado e Município, no caso de bem tombado, ficam desde já cientificados da presente alienação por iniciativa particular, para que, querendo, exerçam os direitos que lhes são assegurados por lei, observadas as disposições do Código de Processo Civil.

Ficam, ainda, cientificados de que, até a efetiva formalização da alienação, poderá ocorrer o pagamento da dívida, a remição da execução ou a adoção de outras medidas legalmente cabíveis, nos termos dos arts. 826, 876 e 880 do Código de Processo Civil, conforme o caso.

Eventuais impugnações, manifestações ou medidas processuais relacionadas aos atos de alienação deverão ser apresentadas nos próprios autos, observados os prazos legais e as disposições da decisão judicial que autorizou a alienação por iniciativa particular.

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, inclusive no sítio eletrônico: **www.giordanoleiloes.com.br.**

Nesta Cidade e Comarca de Rio Claro/SP, 12 de novembro de 2026.

ALEXANDRE DALBERTO BARBOSA
JUIZ DE DIREITO