



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **ESPÓLIO DE JOÃO CARLOS PONSO (CPF/MF Nº 065.062.278-25)** representado por sua inventariante: **VERA LÚCIA NÉRI DA SILVA PONSO (CPF/MF Nº 097.668.958-80)**; da usufrutuária: **ELZITA ROSA DA CRUZ DA SILVA (CPF/MF Nº 206.335.538-08)**; dos coproprietários: **EDIVALDO NERIDA DA SILVA (CPF/MF Nº 018.964538-56)** e seu cônjuge **LENIRA SEVERINO DA SILVA (CPF/MF Nº 250.549.728-11)**, **JOSÉ NÉRI DA SILVA (CPF/MF Nº 087.302.188-61)** e seu cônjuge **BENEDITA APARECIDA GUARIGLIA DA SILVA (CPF/MF Nº 349.010.998-84)**, **JOÃO NERI DA SILVA (CPF/MF Nº 087.302.188-61)** e seu cônjuge **MEIRE EGÍDIO CARDOSO DA SILVA (CPF/MF Nº 114.311.298-95)**; do terceiro interessado: **ANGELO PONSO NETO (CPF/MF Nº 218.490.938-65)**; bem como dos credores: **JOÃO MARQUES TOLEDO (CPF/MF Nº 042.265.268-72)**, **AUTO POSTO GT FERNANDES LTDA (CNPJ/MF Nº 03.471.957/0002-95)**, **CONFEDEIRAÇÃO DA AGRICULTURA E PECUÁRIA DO BRASIL (CNPJ/MF Nº 33.582.750/0001-78)**, **MITRA DIOCESANA DE MARILIA (CNPJ/MF Nº 52.059.797/0015-00)**, **BANCO DO BRASIL S.A. (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)**, **FABIO CITRO (CPF/MF Nº 095.718.898-65)** e **MARCELA BARROS SIQUEIRA CITRO (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Alexia Domene Eugenio, da 2ª Vara - Foro de Tupi Paulista, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **P B DO PRADO & CIA LTDA ME (CNPJ/MF Nº 03.065.404/0001-51)** em face de **JOÃO CARLOS PONSO (CPF/MF Nº 065.062.278-026)**, nos autos do **Processo nº 0004334-50.2016.8.26.0638**, tendo como processo Principal nº 0003779-67.2015.8.26.0638, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BENS: **LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Pedro Cavalheri, nº 385, Centro, São João D'Alho/SP – CEP: 17970-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel com 212,39m² de área construída e 560m² de área total, edificado sob o nº 385, anteriormente descrito como um lote de terreno urbano, sob nº 10 (dez), da quadra nº 27 (vinte e sete), situado no perímetro urbano do município de São João do Pau D'Alho, comarca de Tupi Paulista, Estado de São Paulo, medindo referido terreno 14 metros de frente por 30 dígito, por 40 metros ditos da frente aos fundos, perfazendo um total de 560 metros quadrados. Confrontações conforme descrição da correspondente Matrícula Imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	000000771	
Matrícula Imobiliária nº	15.999	Cartório de Registro de Imóveis de Aparecido Bortoloni/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R.06	12/06/2013	Usufruto	-	Elzita Rosa da Cruz Da Silva





Av. 10	07/07/2015	Premonitória	Proc. nº 0000635-71.2004.8.26.0638	João Marques Toledo
Av. 17	29/04/2021	Penhora	Proc. nº 0007570-28.2017.8.26.0168	Auto Posto GT Fernandes LTDA
Av. 18	08/06/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 000434-50.2016.8.26.0638	P B do Prado & Cia LTDA ME
Av. 19	30/06/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0011370-56.2015.5.15.0050	Confederação da Agricultura E Pecuária do Brasil

OBS. 01: Foi deferida a penhora de 12,50% de propriedade do executado em relação ao presente imóvel (Decisão de Fls. 335), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS. 02: O imóvel edificado está localizado à Rua Pedro Cavalheri, sob o nº 385, conforme certidão de valor venal disponibilizada pela Prefeitura Municipal de São João do Pau D' Alho.

OBS. 03: Há registro de usufruto na matrícula do imóvel sob o nº 06 em favor de Elzita Rosa da Cruz da Silva.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 360.000,00 (Dez/2024 – Auto de Avaliação às fls. 790 – Homologado às fls.795/797).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 369.996,30 (Mai/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Estância São José, s/n, Nova Marília, São João do Pau D' Alho/SP – CEP: 17970-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel rural, com área de 32,2667 hectares de terras, localizado no "bairro Nova Marília", município de São João do Pau D' alho, em Tupi Paulista, Estado de São Paulo. Imóvel georreferenciado conforme descrição da correspondente Matrícula Imobiliária

DADOS DO IMÓVEL

INCRA nº	615.226.001.570-9		
Matrícula Imobiliária nº	20.748	Cartório de Registro de Imóveis de Tupi Paulista/SP	

ÔNUS			ÔNUS	
Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Beneficiário/Observações
R.02	12/06/2013	Usufruto	-	Elzita Rosa da Cruz Da Silva
Av. 06	07/07/2015	Premonitória	Proc. nº 0000635-71.2004.8.26.0638	João Marques Toledo
Av. 09	21/03/2016	Penhora	Proc. nº 0003548-11.2013.8.260638/01	Mitra Diocesana de Marília
Av. 10	12/04/2017	Penhora	Proc. nº 0003731-45.2014.8.26.0638	Banco do Brasil S.A.
Av. 14	29/04/2021	Penhora	Proc. nº 0007570-28.2017.8.26.0168	Auto Posto GT Fernandes LTDA





Av. 15	08/06/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 000434- 50.2016.8.26.0638	P B do Prado & Cia LTDA ME
Av. 16	30/06/2022	Indisponibi- lidade de Bens	Proc. nº 0011370- 56.2015.5.15.0050	Confederação da Agricul- tura E Pecuária do Brasil
Av. 17	05/03/2024	Penhora	Proc. nº 0003104- 12.2012.8.26.0638/02	Fabio Citro e Marcela Bar- ros Siqueira Citro

OBS. 01: Foi deferida a penhora de 50% de propriedade do executado em relação ao presente imóvel (Decisão de Fls. 335), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS. 02: Há registro de usufruto na matrícula do imóvel sob o nº 02 em favor de Elzita Rosa Da Cruz da Silva.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 2.533.270,00 (Dez/2024 – Auto de Avaliação às fls. 790 – Homologado às fls.795/797).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 2.603.612,61 (Mai/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS.: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 2.893.270,00 (Dez/2024 – Auto de Avaliação às fls. 790 – Homologado às fls.795/797).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 2.956.408,98 (Mai/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 74.872,85 (Mai/2023 – Fls. 623/624).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **01 de julho de 2025, às 09 horas, e se encerrará no dia 04 de julho de 2025, às 09 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 04 de julho de 2025, às 09 horas, e se encerrará em 30 de julho de 2025, às 19 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25%, observando-se o seguinte: arrematação com valor até (i) R\$ 100.000,00 possibilidade de parcelamento em 06 prestações mensais;





(ii) R\$ 300.000,00 possibilidade de parcelamento em 12 prestações mensais; (iii) R\$ 500.000,00 possibilidade de parcelamento em 18 prestações mensais; (iv) R\$ 1.000.000,00 possibilidade de parcelamento em 24 prestações mensais; (v) acima de R\$ 1.000.000,00 possibilidade de parcelamento em 30 prestações mensais (Decisão de fls. 795/797). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado o valor correspondente a 2% (dois por cento) nos casos de acordo e remição, Decisão de fls. 795/797 e Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante





responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 14 de maio de 2025

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. ALEXIA DOMENE EUGENIO
JUÍZA DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

