

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Assis/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **J. E. S.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.089.XXX-XX; **bem como da sua mulher M. S. S.**, inscrita no CPF/MF sob o nº 172.814.XXX-XX; e **do interessado J. T. S.**, inscrita no CPF/MF sob o nº 039.207.XXX-XX.

O Dr. Andre Luiz Damasceno Castro Leite, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Assis/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **R. P. C.** em face de **J. E. S. - Processo nº 1003967-94.2020.8.26.0047**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 02/10/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 05/10/2026 às 16:30 h**, onde 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 05/10/2026 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 26/10/2026 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DA PREFERÊNCIA - A coproprietária ou o cônjuge não executado terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza 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 da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: PARTE IDEAL (50%) DA MATRÍCULA Nº 22.269 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAURU/SP - IMÓVEL: O terreno, situado no lado ímpar, do quarteirão nº 06, da Rua 3, correspondente ao lote sob nº 02, da quadra nº 10, sem benfeitoria, de domínio pleno, do loteamento denominado Sítios Reunidos de Santa Maria, desta cidade, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 4/3563/2, com a área de 24.182,62 metros quadrados, medindo 101,00 metros de frente para a rua 3, 14,40 metros em curva na confluência das ruas 3 e 4, 211,00 metros de um lado confrontando com a rua 4, 220,00 metros de outro lado, confrontando com o lote 01, e 110,00 metros na linha dos fundos, dividindo com viela sanitária. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0000225-88.2022.8.16.0014, em trâmite na 6ª Juizado Especial Cível da Comarca de Londrina/PR, requerida por C. L. E E. LTDA contra J. E. S. foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1000265-39.2022.8.26.0058, em trâmite na Comarca de Agudos/PR, requerida por P. F. DA I. C. DO B. contra J. E. S. foi penhorada a parte ideal (50%) do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.16 desta matrícula** a penhora exequenda da parte ideal (50%) do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0050634-68.2022.8.16.0014, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Londrina/PR, requerida por J. A. F. V. contra J. E. S. foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 08021573920248120008, em trâmite na 3ª Vara Cível do Superior Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOSÉ EDUARDO SIQUEIRA.

Consta às fls.622 dos autos, que o imóvel está situado na estrada estadual Rodovia Marechal Rondon, Km 353.

Consta às fls.626 dos autos, uma gleba de terras com benfeitorias, com 24.182,62m2 de área, denominado lote 2, da quadra 10, denominado Chácara Morunguba, localizada no Sítios Reunidos de Santa Maria, na área rural de Bauru, Estado de São Paulo.

Consta às fls.634/635 dos autos, as seguintes benfeitorias: Casa do caseiro, Casa Sede, Poço semiartesiano, Caixa d'água metálica com 10 mil litros, cercas de divisa, mangueira, cerca viva sansão do campo, pasto e piscina.

Valor da Avaliação de 50% do Imóvel: R\$ 522.500,00 (quinhentos e vinte e dois mil e quinhentos reais) para fevereiro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta Arresto no rosto dos autos sobre eventuais créditos no Processo nº 1003967-94.2020.8.26.0047, em tramite na 3ª Vara Cível da Comarca de Assis/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 319.507,05 (fevereiro/2024).

Assis, 19 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Andre Luiz Damasceno Castro Leite
Juiz de Direito