

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O(A) Dr. Swarai Cervone de Oliveira, M.Mº. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros - Comarca da Capital - Estado de São Paulo, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos arts. 879 a 903, do CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e arts. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCESP sob o nº 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da plataforma eletrônica www.tabaleiloes.com.br, levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

PROCESSO: 1007873-40.2014.8.26.0100. EXEQUENTE: J & F Investimentos S.A., CNPJ/MF nº 00.350.763/0001-62. **EXECUTADO:** Luimar Mendes Araújo, CPF/MF nº 260.587.071-53 e seu cônjuge Odiman Correia do Prado Mendes CPF/MF nº 703.387.791-91. **CREDOR HIPOTECÁRIO:** Banco Bradesco S.A CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12. **INTERESSADO:** Lee, Brock e Camargo Advogados CNPJ/MF nº 00.793.310/0001-00.

LEILÃO/DATAS: O 1º leilão terá início em **07/10/2025 às 14:00** com encerramento em **10/10/2025 às 14:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **04/11/2025 às 14:00**, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do www.tabaleiloes.com.br, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao Leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (art. 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

BEM(NS): Lote 1 - IMÓVEL: Rural, localizado neste município de São Félix do Xingu-Pará, com área 250ha47a02ca hectares, denominada de Fazenda São Pedro V, desmembrada do remanescente da Fazenda São Pedro I. Com o seguinte MEMORIAL DESCRITIVO: Inicia o perímetro com o marco M-97.1, indo até o marco M-97.2, no rumo 04°32'00"NE e na distância de 1.518,00m (um mil quinhentos e dezoito metros), confrontando neste alinhamento com o Lote 97-A, do Oeste; do marco M-97.2 segue até chegar ao marco M-97.5, no rumo de 85°28'00"SE e na distância de 1.650,00m (um mil, seiscentos e cinquenta metros), confrontando neste alinhamento com a Fazenda São Pedro VI, ao Norte; do marco M-97.5 segue até, o rumo de 04°32'00"SW e na distância de 1.519,00m (um mil quinhentos e dezenove metros), confrontando com a Fazenda São VII, ao

Leste; do marco M-97.6 ao marco M-97.1, no rumo 85°28'00"NW e na distância de 1.650,00m (um mil seiscientos e cinquenta metros), confrontando com o Lote 97, ao sul. Matrícula nº 3.581 do 1º RI de São Félix do Xingu - PA.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 3.337.000,00 (três milhões, trezentos e trinta e sete mil reais), avaliado em setembro de 2025.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 3.445.781,27 (três milhões, quatrocentos e quarenta e cinco mil, setecentos e oitenta e um reais e vinte e sete centavos), atualizado em setembro de 2025, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

ÔNUS: R.07 (Hipoteca) Imóvel dado em Hipoteca de 1º grau ao Banco Original do Agronegócio S/A. para garantia de um financiamento concedido no valor de R\$ 250.720,82 (duzentos e cinquenta mil, setecentos e vinte reais e oitenta e dois centavos). R.08 (Hipoteca) Imóvel dado em Hipoteca de 1º grau ao Banco Bradesco S/A. para garantia de um financiamento concedido no valor de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais). R.09 (Penhora) Sobre o imóvel recai a penhora exequenda, oriunda dos autos do Processo nº 1007879-40.2014.8.26.0100.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar suas condições.

DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do coproprietário/cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, devendo ainda se habilitar para participar do leilão. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@tabaleiloes.com.br, antes do início do certame) o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

BAIXA DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através da expedição do competente mandado de cancelamento.

SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

TRIBUTOS: Os débitos fiscais e/ou tributários também serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, ficando o arrematante dispensado do pagamento de tais despesas.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, CPC.). Havendo indisponibilidade nos sistemas bancários ou necessidade de liberações de aplicações financeiras, o pagamento poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) horas.

PAGAMENTO PARCELADO: O interessado poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta por

valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta deve conter, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente (art. 895 e seguintes, CPC.).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão. 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.

INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: 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 (art. 892, §1º, CPC.). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

ACORDO OU REMIÇÃO: Após a publicação do edital, em caso de acordo ou remição, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do acordo/pagamento entabulado. No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC.).

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado no site www.tabaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, CPC, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais de todas as partes e interessados, ficando-os intimados, caso não sejam localizados no endereço informado nos autos, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

PENALIDADES: Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: www.tabaleiloes.com.br ou Telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

Swarai Cervone de Oliveira
JUIZ(A) DE DIREITO