



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

O(A) Dr(a). José Guilherme Urnau Romera, M.M. Juiz de Direito da Vara Única de Ouroeste, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Sr. Eduardo Consentino, matriculado na Jucesp sob n.º 616 e/ou seu preposto em exercício João Victor Barroca Galeazzi, com escritório na Av. Fagundes Filho, 145, Cj. 22, Ed. Austin, Vila Monte Alegre - São Paulo/SP, através da plataforma eletrônica www.BIASILEILOES.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:

PROCESSO Nº. 1000504-98.2024.8.26.0696 - CLASSE: Execução de Título Extrajudicial - Obrigações

EXEQUENTE: OLIVEIRA E FILHOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA (CNPJ nº 20.419.897/0001-08) e 1006 JDP - OUROESTE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA (CNPJ nº 20.273.714/0001-80). **EXECUTADOS:** ANTÔNIA OLÍVIA DE MORAES (CPF nº 912.174.908-68) e MAURO ANTÔNIO DE MORAES (CPF nº 912.174.908-68). **INTERESSADOS:** CAMPOY OLIVEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA (CNPJ nº 20.419.897/0001-08). **ADVOGADOS:** MONIZE BARBOZA SALVIONE - OAB SP - 345840, LORENA MALDONADO DA COSTA MENDONÇA - OAB SP - 405466, JOSÉ TITO DE AGUIAR JUNIOR - OAB SP - 305044.

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam R\$ 87.801,93 (oitenta e sete mil, oitocentos e um reais, e noventa e três centavos) em maio/2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 182/189. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.



DO BEM: DIREITOS de um terreno constante do lote 12, da quadra 09, do loteamento Jardim das Palmeiras, da cidade de Ouroeste-SP, situado na Rua Projetada 5, medindo 10,00 metros de frente para a referida Rua Projetada 5, 10,00 metros no fundo, confrontando com o lote 23, 20,00 metros do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, confrontando com o lote 11, e 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 13, encerrando uma área de 200,00 metros quadrados; distante 42,92 metros do ponto onde inicia a curva de confluência com a Avenida Projetada 5.- Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 004854-00. **Observação:** Benfeitorias: uma casa de alvenaria construída com seis cômodos, sendo: um banheiro, lado externo, em construção, sem reboco e sem instalações; uma sala-cozinha com balcão em formato "L", revestido de mármore, apenas com contrapiso; uma lavanderia seguida de uma área aberta, apenas com contrapiso; dois quartos, sendo um de casal e outro de solteiro, ambos apenas com contrapiso; um banheiro interno; revestido com cerâmica e com instalações; possui ainda, espaço a céu aberto para garagem, apenas com pedras britadas; área externa coberta por telhas de cerâmica e uma extensão do quarto (lado direito de quem olha da via), cuja obra está em andamento para construção de novo cômodo. Os muros laterais e paredes externas da casa possuem alvenaria aparente, sem reboco; já os interiores com reboco e pintura do tipo cimento queimado. No exterior, não obstante haja guia de sarjeta, não há calçada cimentada ou revestida, estando, pois, o espaço de terra. Defronte do imóvel, há lotes nus, sem construções aparentes; lotes vizinhos de nº 11 e 13 estão com obras em andamento. No mais, não há pontos comerciais ou industriais nas proximidades, sendo, portanto, bairro eminentemente residencial, relativamente distante do centro da cidade. Por fim, referido imóvel está ocupado pela sra. Vanessa Moraes e suas duas filhas (fls. 253). **Contribuinte Municipal nº** 004854-00. **Matrícula nº** 59.501 do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Projetada 5 (atual rua Damião Ferreira de Oliveira), lote 12, quadra 09, Jardim das Palmeiras, na cidade de Ouroeste/SP. **AValiação:** 110.000,00 (cento e dez mil reais), avaliado em janeiro/2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** ANTÔNIA OLÍVIA DE MORAES (CPF nº 912.174.908-68) e MAURO ANTÔNIO DE MORAES (CPF nº 912.174.908-68).

ÔNUS: Não consta.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro



imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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.



LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **31/08/2026** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **03/09/2026** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **24/09/2026** a partir das 14:00 horas, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Eduardo Consentino, inscrito na JUCESP sob o nº 616 e/ou seu preposto em exercício João Victor Barroca Galeazzi.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.BIASILEILOES.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreendido.

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 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

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, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de



Processo Civil, ou 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.

ARREMATACÃO 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, 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 Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60%. A proposta conterá, em qualquer hipótese, 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 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visita, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail joao@biasileiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários 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.



DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, 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 com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, 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).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.BIASILEILOES.com.br e do telefone (11) 4083-2575.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.BIASILEILOES.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.



Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 06 de julho de 2026.

JOSÉ GUILHERME URNAU ROMERA

Juiz de Direito