**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO – SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos requeridos **DÉCIO JOSÉ MARTINS - ME** inscrito no CNPJ sob nº 04.322.065/0001-04 na pessoa de seu representante legal, **STEFANIA DE LIMA MARTINS LOCALI** inscrita no CPF sob nº 297.709.628-05, **ALEXANDER DE SOUZA LOCALI** inscrito no CPF sob nº 290.835.548-56, **HELIO FRANCISCO PICHININ** inscrito no CPF sob nº 709.935.058-72 e sua cônjuge/co-proprietária **MARIA GORETE DE SOUZA PICHININ** inscrita no CPF sob nº 961.138.208-15, **JUSSIARA DOMINGUES DE LIMA** inscrita no CPF sob nº 340.367.198-40, **CASSIARA DOMINGUES DE LIMA** inscrita no CPF sob nº 340.367.208-56**, e demais interessados**. O **DR. RAPHAEL FARACO NETO**, MM°. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão do bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **BANCO DO BRASIL S/A** move em face dos referidos requeridos – **Processo nº 1000781-42.2020.8.26.0539 -** em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO LEILÃO**: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.legisleiloes.com.br**, O **1° Leilão terá início no dia 11/11/2025 a partir das 14:05h, e encerramento no dia 14/11/2025 às 14:05h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 04/12/2025 às 14:05h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **77,50%** (setenta e sete inteiros e cinquenta décimos por cento) da avaliação atualizado, ou 80% do valor da avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz e/ou meação de bens (desconto em consonância com o art. 843, CPC).

**CONDIÇÕES DE VENDA**: 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. A descrição detalhada, as condições de venda e a matrícula atualizada do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no site **www.legisleiloes.com.br**.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO**: O leilão será conduzido pela Leiloeira **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma **www.legisleiloes.com.br**, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

**DOS DÉBITOS**: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme art.130, parágrafo único do CTN, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**DA DESOCUPAÇÃO**: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foram nomeados fiéis **depositários** do bem os Requeridos (fls. 255), quanto da penhora.

**DOS PAGAMENTOS**: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 77,50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor da avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz e/ou meação de bens. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**DA VENDA DIRETA:** Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do

CPC.

**RELAÇÃO DO BEM IMÓVEL: Imóvel urbano com A.T 240,00m² -** DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um terreno constante de parte do lote nº 8 da Quadra nº 7, situado nesta cidade e comarca, na Vila Saul, à Rua Agenor Camargo, no seu lado ímpar, esquina com a Rua Ângelo Ferrazini, e mede 15,00 (quinze) metros de frente, por 16,00 (dezesseis) metros da frente aos fundos, ou sejam **240,00 metros quadrados**, sem benfeitorias, confrontando pela frente e por um dos lados com as referidas vias públicas; de outro lado com o lote nº 9, e nos fundos com parte do lote nº 8 de Ademir Eurípedes Valadão. **Consta** no **Auto de Avaliação** de **fls. 410**, realizado pelo Oficial de Justiça em 03/10/2023, que trata-se de um terreno murado, havendo edificado sobre ele somente simples coberturas destinadas a estacionamento de veículos, encontrando-se em área próxima a estabelecimentos comerciais do referido bairro. **Consta** na **Avaliação de Imóvel** de **fls. 514**, realizada pelo Perito em 30/01/2025, que o lote é todo fechado com muro, plano, perfeito para área comercial. **Consta** na **Certidão** de **fls. 526**, realizada pelo Oficial de Justiça em 16/04/2025, que o bem encontra-se bem conservado, pois é utilizado para fins de estacionamento de veículos. **Imóvel localizado na Rua Agenor Camargo, esquina com a Rua Ângelo Ferrazini, nº 307, Vila Saul, Santa Cruz do Rio Pardo/SP**. **Imóvel matrícula** n° **10.631** do **CRI** de **Santa Cruz do Rio Pardo/SP**.

**ÔNUS: Consta** na referida matrícula: **R.08-** HIPOTECA, em favor do Banco do Brasil S/A. Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, em 11/09/2025, não foram constatados débitos.

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 170.378,76** (cento e setenta mil, trezentos e setenta e oito reais e setenta e seis centavos) para Setembro/2025.

**Obs.**: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando a cota parte da co-proprietária não executada. Assim, a parte ideal de HÉLIO FRANCISCO PICHININ, CASSIARA DOMINGUES DE LIMA e JUSSIARA DOMINGUES DE LIMA, que corresponde a 75% do imóvel terá desconto de 30% em 2º Leilão. Sendo que sobre a cota parte da co-proprietária não executada, não será realizado desconto em 2º Leilão (25% pertence a co-proprietária não executada). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de **77,50%** (25% da co-proprietária não executada + 52,50% que representa a cota parte dos executados com desconto de 30%).

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos **do art. 274, parágrafo único do CPC.** Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Santa Cruz do Rio Pardo/SP, 11 de Setembro de 2025.

**DR. RAPHAEL FARACO NETO**

MM°. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo - SP