2ª VARA DA COMARCA DE LENÇÓIS PAULISTA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **RONEY LUIZ BREDA** inscrito no CPF sob nº 031.827.688-75, **RAQUEL CRISTINA DE FREITAS** inscrita no CPF sob nº 299.532.618-73, dos co-proprietários **ÂNGELA SILVANA FERMINO** inscrita no CPF sob nº 077.878.628-58, **PEDRO ROMEU BREDA** inscrito no CPF sob nº 827.131.978-72 e sua cônjuge/co-proprietária **MARLENE APARECIDA DE OLIVEIRA BREDA** inscrita no CPF sob nº 052.579.638-09, **e demais interessados.** O **DR. ADILSON RUSSO DE MORAES,** MM°. Juiz de Direito da 2ª Vara da Comarca de Lençóis Paulista - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de 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 **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **1001452-85.2016.8.26.0319 -** 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 12/11/2025 à partir das 15:15h, e encerramento no dia 17/11/2025 às 15:15h; 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 09/12/2025 às 15:15h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **90%** (noventa por cento) do valor da avaliação (desconto em consonância com o art. 843, CPC).

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado 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, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem 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 o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, 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. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Roney Luiz Breda, quando 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 90% do valor de avaliação atualizado. A apresentação de propostas não suspende o Leilão. 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: Terreno com A.T 31.898,24m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Uma Gleba de Terras, com a **área de 31.898,24 m² (trinta e um mil, oitocentos e noventa e oito metros quadrados e vinte e quatro centésimos)**, situada neste distrito, município e comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, no lugar denominado Fazenda "Corvo Branco", contendo as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto 1, localizado à margem do Rio Lençóis na divisa com Antônio I. Ramponi e outros, daí segue com 61º30'8'' NE e 389,65 metros, confrontando com o Antônio I. Ramponi e outros, até o marco 2; daí segue com 36º7'SE e 90,56 metros, confrontando com o leito atual da Rede Ferroviária Federal S/A (Km 343 + 603,18 metros até Km 343 + 512,62 metros), mantendo sempre a distância de 15,00 metros em relação ao eixo da via férrea, até o ponto 3; daí segue com 63º56'SW e 412,14 metros confrontando com Anércio José Casagrande e outros, até o ponto 4; daí segue com a divisa acompanhando a margem esquerda do Rio Lençóis no sentido Águas acima, numa distância de 72,91 metros, até o ponto 1 (um) – (ponto inicial). Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 617.156.006.823-0. **Consta** no **Laudo de Avaliação** de **fls. 507-519**, realizado pelo Perito em 01/08/2022, que o imóvel possui as seguintes características e especificações: **Área: 31.898,24 metros quadrados**; Aspectos físicos e infraestruturas: Rede de energia elétrica: sim; Rede de telefonia fixa: não; Rede de água interna: não; Telefonia móvel: com sinais; Sistema viário externo de acesso ao imóvel: estrada de terra após as vias públicas pavimentadas da cidade; Sistema de transporte de coletivos: sim, no Núcleo Júlio Ferrari e Maria Luíza IV; Acesso durante o ano: bom; Sistema viário interno do imóvel: bom; Relevo: inclinado para o Rio Lençóis; Escolas: sim, bairro próximos; Assistência agronômica: na cidade de Lençóis Paulista; Sistema de armazenamento de produtos e insumos: na cidade de Lençóis Paulista; Sistema de escoação de produção: estrada de terra e vias asfaltadas na cidade de Lençóis Paulista; Disponibilidade de mão de obra: na cidade de Lençóis Paulista; Recursos naturais: Rio Lençóis; Obras e trabalhos de conservação: não há; Benfeitorias reprodutivas: não; Benfeitorias não reprodutivas: não; **Imóvel localizado dentro do perímetro urbano de Lençóis Paulista, na região do Núcleo Habitacional Maestro Júlio Ferrari e Maria Luiza IV, estrada da Rocinha, Lençóis Paulista/SP. Imóvel matrícula** nº **16.183** do **CRI** de **Lençóis Paulista/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.07**- PENHORA de parte ideal correspondente a 25% do imóvel, expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Lençóis Paulista/SP, no proc. nº 000451-64.2010.8.26.0319, movido por Adriano de Oliveira Lima; **Av.08**- PENHORA de parte ideal correspondente a 75% do imóvel, expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Lençóis Paulista/SP, no proc. nº 0002885-73.2018.8.26.0319, movida por Damasceno & Oliveira Equipamentos Agrícolas e Rodoviários Ltda – EPP; **Av.09**- DISTRIBUIÇÃO de ação, expedida nestes autos; **Av.10**- PENHORA de parte ideal correspondente a 25% do imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 535.823,40 (quinhentos e trinta e cinco mil, oitocentos e vinte e três reais e quarenta 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-se a cota parte dos co-proprietários não executados. Assim, a parte ideal de RONEY LUIZ BREDA que corresponde a 25% do imóvel (1/4 do imóvel) terá desconto de 40% em 2° leilão. Sendo que sobre a cota parte dos co-proprietários não será realizado desconto em 2° leilão (75% do imóvel pertencente aos co-proprietários não executados). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2º leilão será de 90% (75% dos co-proprietários não executados + 15% que representa a cota parte do executado com desconto de 40%).

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. Lençóis Paulista/SP, 25 de Setembro de 2025.

DR. ADILSON RUSSO DE MORAES

MM°. Juiz de Direito da 2ª Vara da Comarca de Lençóis Paulista - SP