**4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VII - ITAQUERA – SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos requeridos **CLAUDINEI XAVIER RIBEIRO** inscrito no CPF sob nº 057.568.708-81, **MARIA FATIMA DE FARIAS RIBEIRO** inscrito no CPF sob nº 100.374.508-32, do interessado **NIVALCIR JOSÉ BUENO DA SILVA**, inscrito no CPF sob nº 036.194.778-09, **e demais interessados.** O **DR. LUCIANO DE MOURA CRUZ,** MMº. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional VII - Itaquera - 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 **Cumprimento de Sentença** - em que **ESPÓLIO DE MARINO TULLIO ROSARIO** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **0005205-91.2020.8.26.0007 -** 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 26/02/2026 à partir das 14:00h, e encerramento no dia 03/03/2026 às 14:00h; 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 24/03/2026 às 14:00h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **50%** (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

**CONDIÇÕES DE VENDA**: O imóvel será vendido no estado em que se encontra. 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. Os débitos de natureza tributária, que se adequarem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação.

**DA DESOCUPAÇÃO**: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeada **fiel depositária** do bem a Sra. Maria Fatima de Farias Ribeiro, 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 oferecer **proposta** de pagamento parcelado, condicionada a aceitação do MMº Juízo competente, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso. A apresentação de proposta 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: Imóvel rural com A.T 16,24 alqueires (393.058,81m² – 39,31ha)** - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UMA GLEBA DE TERRAS, denominada Sítio São Luiz, no 1º subdistrito de Botucatu, assim descrita e caracterizada: "Partindo de um ponto denominado "0", localizado nas confrontações de Marco César de Cássio Lima, área desmembrada da matrícula 10.504, de José Arena e Luiz Antônio Langeli e a referida propriedade, segue confrontando com Marcos César de Cássio Lima com rumo magnético de 75º39'29" NW e distância de 50,08 metros, até encontrar um ponto na divisa com a área desmembrada, ponto este distante 45,32 metros do ponto nº 01. Daí deflete ao ponto nº 30 com rumo magnético de 71º40'11"SW e distância de 95,67 metros. Do ponto nº 30 segue por córrego com rumo magnético de 57º27'43" NW e distância de 168,20 metros até encontrar um ponto na divisa com Marcos César de Cássio Lima, confrontando nestas duas últimas extensões com área desmembrada da matrícula 10.504 de José Arena e Luiz Antonio Langeli. Daí segue margeando o referido córrego numa distância aproximada de 555,50 metros até o ponto B, confrontando nesta extensão com Marcos César de Cássio Lima. Daí, segue com rumo magnético de 31º45'35"SW e distância de 480,00 metros até o ponto nº 15, confrontando nesta extensão com Gleba B, de Maria Lucia Langeli. Do ponto nº 15 ao ponto nº 19, confronta com Jácomo Langeli com os seguintes rumos e distâncias: do ponto nº 15 ao ponto nº 16 com rumo magnético de 73º18'45"SE e distância de 175,64 metros; do ponto nº 16 ao nº 17 com rumo magnético de 73º18'45"SE e distância de 90,20 metros; do ponto nº 17 ao nº 18 com rumo magnético de 73º07'55"SE e distância de 117,58 metros; do ponto nº 18 ao nº 19 com rumo magnético de 73º39'55"SE e distância de 440,53 metros. Do ponto 19 segue com rumo magnético 58º22'40"SE e distância de 66,00 metros até encontrar um ponto à margem do Rio Alambari, na divisa com Pedro Pires. Daí segue margeando o Rio Alambari até o ponto A, confrontando com Pedro Pires. Do ponto A segue confrontando com Marcos César de Cássio Lima, até o ponto 0 inicial, com os seguintes rumos e distâncias: do ponto A ao ponto nº 25 com rumo magnético de 75º06'00"NW e distância de 70,00 metros; do ponto 25 ao ponto 26 com rumo magnético de 75º06'00"NW e distância de 117,00 metros; do ponto nº 26 ao nº 27 com rumo magnético de 75º27'50"NW e distância de 215,00 metros; do ponto nº 27 ao ponto 0 com rumo magnético de 75º31'10"NW e distância de 159,93 metros, fechando-se assim o perímetro; encerrando a **área de 393.058,81 metros quadrados** ou **39,31 hectares** ou ainda **16,24 alqueires**. Imóvel Cadastrado no INCRA em maior área sob nº 6290650057708, com a área total de 39,9 ha. mod. rural: 0,00, nº de mód. rurais: 0,0; mód. fiscal: 20,0, nº de mód. fiscais: 2,00, fração min. parcelamento: 2,0. **Sítio São Luiz, Botucatu/SP. Imóvel matrícula** nº **31.975** do **2º CRI** de **Botucatu/SP**.

**ÔNUS:** Consta na referida matrícula: **Av.02-** CAUÇÃO do Imóvel, em favor de Marino Tullio Rosário; **Av.03-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos (**Av.04** retifica a porcentagem penhorada).

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 1.748.963,70** (um milhão, setecentos e quarenta e oito mil, novecentos e sessenta e três reais e setenta centavos), para Novembro/2025.

**DÉBITO EXEQUENDO: Consta** em **fls. 228/229**, o débito exequendo no valor de **R$ 201.213,38** (duzentos e um mil, duzentos e treze reais e trinta e oito centavos), **atualizado** em **01/10/2025**.

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. São Paulo/SP, 11 de Dezembro de 2025.

**DR. LUCIANO DE MOURA CRUZ**

MMº. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional VII - Itaquera - SP