



Edital de Leilão e para Intimação do Executado e demais credores

39ª Vara e Ofício Cível do Foro Central/SP

A **Dra. Ana Luiza Madeiro Cruz Eserian**, MMa. Juíza de Direito da **39ª Vara e Ofício Cível do Foro Central/SP**, na forma da lei, etc.

Faz Saber, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os **autos do Cumprimento Provisório de Sentença nº 0039390-36.2021.8.26.0100**, relativamente à **Ação de Revogação de Doação** (autos nº 1102351-98.2018.8.26.0100) que **José Marcelo Braga Nascimento** move em face de **José Flávio Braga Nascimento Filho**, tendo sido designados leilões públicos do bem abaixo descrito.

A publicação do presente edital será realizada em 07/10/2026 no site www.sodresantoro.com.br, pelo qual serão aceitos lances a partir das 11h00 desta data. A **primeira praça** será encerrada no dia **14/10/2026, às 11h00**, sendo que nessa ocasião o lance mínimo deverá ser igual ou superior ao valor atualizado da avaliação. Em não havendo licitantes, dar-se-á início imediatamente a **segunda praça**, às 11h01, que será encerrada no dia **05/11/2026, às 11h00**, ocasião na qual o lance mínimo deverá ser igual ou superior a **60%** do valor atualizado da avaliação.

Os leilões estarão sob a condução do Leiloeiro Oficial José Eduardo de Abreu Sodré Santoro, inscrito na Jucesp sob nº 195, a quem será devida pelo arrematante a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance.

Propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC, poderão ser inseridas pelo interessado diretamente no site www.sodresantoro.com.br **antes do início do pregão de cada praça**. Esclarece que o início do pregão ocorre com três minutos de antecedência ao horário de encerramento acima previsto em cada praça. As propostas não suspendem a realização do leilão (CPC 895, § 6º) e deverão prever o pagamento de no mínimo 25% do valor ofertado à vista, a título de sinal, que deverá ser imediatamente pago, podendo o saldo ser dividido em até 30 parcelas mensais, que deverão ser corrigidas e garantidas (CPC 895, §§ 1º e 2º). O lance, cujo pagamento deverá ser à vista, todavia, prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (CPC 895, § 7º).

Demais observações/condições de venda em leilão:

1) Para participar do leilão os interessados deverão se cadastrar no site do leiloeiro e se responsabilizarão pela utilização da senha de acesso que receber. Ao manifestar interesse pelo lote e habilitar-se para o leilão, o interessado declara plena ciência não só das condições previstas neste edital, como também nas condições previstas para a utilização do site que receberá os lances do certame.

2) Os lances são considerados concretizados no momento de sua captação pelo provedor do leiloeiro. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para viabilizar a participação de todos interessados.

3) Encerrado o leilão, o participante que oferecer o maior lance deverá, no prazo de 24 horas, realizar o depósito em favor do leiloeiro da totalidade do valor do lance acrescido de 5% referentes à sua comissão para cumprimento das disposições do art. 884, IV, do CPC. Alternativamente, poderá o participante promover o depósito judicial



do valor do lance em favor do MM. Juízo responsável pelo leilão, depositando diretamente ao leiloeiro o valor correspondente à sua comissão.

4) Não sendo efetuado o depósito da oferta no prazo estabelecido e/ou o pagamento de sua comissão, o arrematante será considerado remisso, informando o leiloeiro tal fato ao MM. Juiz responsável. O arrematante remisso terá o seu cadastro bloqueado no site de leilão, ficará sujeito às sanções do artigo 897 do CPC e arcará com todos os ônus, danos e consequências de sua omissão (CC 186 e 927), inclusive para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da praça, além de uma multa de 10% sobre o valor do lance/proposta (CPC 895, § 4º). Além disso, poderá sujeitar-se às penalidades do artigo 358 do Código Penal, se ficar caracterizado o delito ali previsto.

4.1) Sendo o arrematante considerado remisso, procederá o leiloeiro à consulta dos demais participantes que tiverem ofertado outros lances/propostas imediatamente inferiores, obedecida a sequência de ofertas, para verificar se têm interesse em arrematar o bem, comunicando detalhadamente essa situação nos autos.

5) O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito responsável após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro.

6) Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do **imóvel** bem como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente alienação e os débitos tributários para cuja incidência e quitação se aplicam as disposições do artigo 130, parágrafo único do CTN.

6.1) Também serão do arrematante a responsabilidade e os custos de qualquer regularização eventualmente necessária perante os órgãos competentes, como a decorrente de eventuais divergências entre as informações contidas nos documentos oficiais e as apuradas “in loco” no imóvel.

7) Após iniciado o leilão com a publicação do edital, se as partes fizerem acordo ou o executado remir a dívida, será por este devido ao leiloeiro a importância correspondente a 2% (dois por cento) do valor da avaliação do bem objeto do leilão, para ressarcimento de todos os encargos havidos em razão do certame, sendo estes considerados custas processuais ao teor do artigo 826 do CPC.

8) A expropriação prevista neste edital é orientada pelas disposições contidas no Código de Processo Civil, Código Civil, no Prov. CSM 1625/2009 ou naquele que vier a substituí-lo, bem como na Resolução 236 do CNJ. As demais condições de venda estão disponíveis no site www.sodresantoro.com.br.

9) Pelo presente edital fica(m) o(s) executado(s) supracitado(s), bem como seu(s) cônjuge(s), se casados for(em), intimado(s) da designação supra, caso não localizado(s) para intimação pessoal.

10) Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos em consulta aos autos do processo no qual fará o leiloeiro toda comunicação necessária ou, diretamente com o leiloeiro, pelos meios disponíveis no site do leilão.

Descrição do bem que será vendido no estado em que se encontra:

Gleba de terras com área de 5.67.83 has, sob o nº 02, situada no Bairro dos Pintos e Morro, Itatiba/SP, zona rural, contendo benfeitorias, com as seguintes divisas: começa à margem do córrego, em uma valeta, na confrontação de Luiz Ventura e a gleba nº



01 em linha reta, na distância de 244,00 metros, até alcançar a estrada que vai a Jarinu; daí segue acompanhando a referida estrada até encontrar uma valeta na confrontação da gleba nº 03 do condômino Antonio Regagnin; e daqui segue em linha reta à esquerda até encontrar o referido córrego, acima e daqui segue à esquerda, confrontando com Luiz Ventura até o ponto de partida.

Matrícula nº 1.728, do CRI de Itatiba/SP. Cf. Av. 71: Contribuinte nº 633020.000493.2 – Sítio Suely – CCIR 1998/1999 – Cod. Receita Federal 5216878-6.

Avaliação: R\$ 3.494.000,00 (janeiro/2025)

Ônus/restrições: Consta da matrícula: **(i)** que o imóvel foi oferecido em **caução judicial** em vários processos que tramitam perante a 1ª Vara do Juizado Especial Cível Vergueiro/SP, conforme segue: **“Av.76”** – nº 0010019-56.2019.8.26.0016; **“Av.77”** – nº 0007381-50.2019.8.26.0016; **“Av.78”** – nº 0007382-35.2019.8.26.0016; **“Av.79”** – nº 0006825-48.2019.8.26.0016; **“Av.80”** – nº 0010016-04.2019.8.26.0016; **“Av.81”** – nº 0010017-86.2019.8.26.0016; **“Av.82”** – nº 0012043-57.2019.8.26.0016; **“Av.83”** – nº 0014068-43.2019.8.26.0016 e **“Av.84”** – nº 0012464-47.2019.8.26.0016. **(ii)** Consta, ainda, as seguintes anotações de **penhora**: **“Av.86”** – nº 0007623-48.2019.8.26.0100, da 26ª Vara Cível do Foro Central/SP, em favor do Condomínio Edifício Mansão Fragonnard; **“Av.88”** – a penhora dos presentes autos; **“Av.89”** – nº 1114139-46.2017.8.26.0100, 7ª Vara Cível do Foro Central/SP, em favor de BMW Financeira S.A. – Crédito, Financiamento e Investimento.

Observação: Nos autos principais (nº 1102351-98.2018.8.26.0100) estão pendentes de julgamento os Embargos de Declaração opostos pelo executado contra decisão monocrática do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, de 29/07/2026, que indeferiu liminarmente os Embargos de Divergência opostos contra decisão que julgou Agravo Interno opostos contra acórdão que negou provimento ao Agravo em Recurso Especial 2334098 - SP (2023/0108287-9), de relatoria do Ministro João Otávio de Noronha, proferido pela Quarta Turma, que, todavia, não estão dotados de efeito suspensivo.

Características do imóvel: Consta do **laudo de avaliação** (fls.781/839) que o imóvel tem acesso pela Estrada Municipal Benedito Antonio Regagnin, nº 3405, Bairro dos Pintos, a aproximadamente 8km do centro de Itatiba (SP). Situa-se na Macrozona de Expansão Urbana, na divisa com a Macrozona Rural, conforme legislação do Plano de Zoneamento Municipal. O local é provido de melhoramentos públicos, tais como: pavimentação asfáltica, rede de distribuição de água, rede de energia elétrica, rede de telefonia, serviços postais, coleta de lixo e transporte coletivo próximo. O terreno possui solo firme e seco, de formato irregular, topografia suave ondulada, com boa hidrografia e muito bom acesso. Na época da vistoria, o imóvel apresentava características de abandono, sem uso agrícola, pecuário ou comercial, mas com a maior parte da área tendo indícios de exploração da atividade pecuária realizada anteriormente, além de aspectos de uso recreativo familiar. Foram observadas sobre o terreno edificações existentes, constituídas na casa sede, edícula com churrasqueira e sauna (ambas majoritariamente danificadas com vestígios de incêndio e furto de materiais e componentes das instalações de diversos sistemas), além de piscina, casas de serviços, coberturas e outras pequenas construções para o cultivo de gado, abastecimento de água e canil.

Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 26 de agosto de 2026.

Ana Luiza Madeiro Cruz Eserian
Juíza de Direito