

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO DE BEM IMÓVEL, BEM COMO PARA INTIMAÇÃO DO(A)(S) EXECUTADO(A)(S), JOSE AUGUSTO LOPES BALDIN, inscrito no CPF/MF nº. 050.467.278-97, **ANA PAULA DE MENEZES BALDIN**, CPF nº. 122.394.468-97 ambos domiciliados na Rua Franca, 743, Vila Elisa Ribeirão Preto-SP CEP 14075-490 na **AÇÃO EXECUÇÃO DE EXECUÇÃO** processo nº **0000073-27.2023.8.26.0111** em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, ajuizada por **WAGNER MARCELO CALIXTO** inscrito no CPF/MF sob nº. 228.469.838-79 e **LUANA PRISCILA SOUZA LIMA** inscrita no CPF/MF sob nº. 341.094.198-3 ambos domiciliados à Rua Laurindo Fernandes Balieiro, nº. 42, Jardim Gumercindo Hentz Soares, CEP 14750-000, na cidade e comarca de Pitangueiras – SP

O MM. JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DO FORO DE CAJURU, ESTADO DE SÃO PAULO, Dr. JOSÉ OLIVEIRA SOBRAL NETO. FAZ SABER, pelo presente **EDITAL**, o leiloeiro público **LUIZ CARLOS LEVOTO**, JUCESP - 942, foi designado para levar a leilão judicial eletrônico o(s) bem(ns) imóvel(is) abaixo descrito(s), através do sítio www.leilaoinvestment.com.br, nas condições que seguem:

RELAÇÃO DO BEM – UM IMÓVEL RURAL, denominado Sítio Santo Antonio, situado no município de Serra Azul, desta Comarca, com a área de 37.77.33 alqueires ou 91.41.15 hectares, formado em sua totalidade por terras que pertenceram às fazendas “ Corredeira” e “ Catingueiro”, confrontando atualmente com propriedades que São de João de Andrade, antes de Roque marroni, Maria Eliza Castro Alves Curi, antes de Florencio Barbosa Franco, Marlene Martins Franco Marzola, Conde Francisco matarazzo, com o Rio Pardo, com Francisco Gonçalves e José carlos Ramos e com o córrego do Pantano. Imóvel Cadastrado no INCRA 613.134.001.082-4, área total 88,9; mod. fiscal 12,0 nº mod fiscais 7,40; FMP 2.0.

INCRA 613.134.001.082-4.

MATRÍCULA – 58999 do CRI de Cravinhos/ SP

Gleba 1 – 2,2818 hectares.

Gleba 2BF – 3,9930 hectares = 6,2748 hectares – 2,59 alqueires, **fls 184.**

DO ÔNUS ;

AV.10/5899 DESMEMBRAMENTO - GLEBA 1, 2,2818 hectares – LOCALIZADO NO Município de Serra Azul.

AV.16/5889 – PENHORA – expedida pela 1.^a vara Judicial desta Comarca processo Rescisão de Contrato, de Compra e Venda e Perdas e Danos nº 753/2008.

AV.15/ 5889 - DESMEMBRAMENTO – área remanescente de 3.999.30 hectares.

AV.17/5889 – DESMEMBRAMENTO – por escritura pública de compra e venda lavrado no 5º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto – Gleba 2 BD 4,37.74 hectares – Gleba 1 com 2.818 hectares

AV.18/5889 – INDISPONIBILIDADE- processo nº 201608.3113.00181695-IA -830 em trâmite na vara do Trabalho de Cajuru.

AV.19/5889 - INDISPONIBILIDADE- processo nº 001055856200145150112, Vara do Trabalho de Cajuru

AV.20/5889 INDISPONIBILIDADE- processo nº 00106547120145150112, Vara do Trabalho de Cajuru

AV.21/5889 – PENHORA – Processo de Execução Trabalhista, Tribunal Regional Federal 15ª Região nº 0000123-21.2012.5.15.0103

AV.22 – PENHORA – Vara do Trabalho de Hortolândia/SP, Execução Trabalhista nº 0000708-57.2011.5.15.0152

AV.23 – INDISPONIBILIDADE- processo nº 0000708572011550512 em trâmite na Vara do Trabalho de Hortolândia/SP.

AV.24/5889 - INDISPONIBILIDADE- processo nº 00107083920165150024 – 1ª Vara do trabalho de Jaú/SP.

AV.25/5889 - INDISPONIBILIDADE- processo nº 00117594620155150113, 5ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto.

AV.26/5889 - INDISPONIBILIDADE- processo nº 00116949420165150055 Tribunal do Trabalho 15ª Região Jaú/SP.

AV.27/5889 – PENHORA- 1ª Vara do trabalho de Jaú/SP, Execução Trabalhista processo nº 001070839.2016.5.15.0024.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$388.500,00 (trezentos e oitenta e oito mil e quinhentos reais) em abril de 2025. que será atualizada à época do leilão, **fl. 184.**

VALOR DO DÉBITO R\$ 86.617,83 em março de 2026, que será atualizada à época do leilão, **fls. 244.**

DAS DATAS DOS LEILÕES:

1º Leilão terá início no dia **01/06/2026 às 14h00** e se encerrará dia **03/06/2026 às 14h00**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção;

2º Leilão, que terá início no dia **03/06/2026 às 14h01**, e se encerrará no dia **24/06/2026 às 14h00**, onde serão aceitos lances com no mínimo **20% (vinte por cento)** do valor da avaliação atualizado

DO LANÇO: Sobrevindo lanço nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços (Artigo 263 das NSCGJ Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.leilaoinvestment.com.br).

DOS DÉBITOS: 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 subrogados no preço da arrematação.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM: No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **20% (vinte por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data de início da alienação judicial pela tabela prática do TJ/SP.

DA PROPOSTA: Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhada via e-mail contato@leilaoinvestment.com.br junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais

vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC. As propostas de arrematação feitas diretamente no processo, mesmo após o término do leilão e mesmo que este tenha sido negativo, estão sujeitas aos termos deste edital, incluindo a obrigação de pagar a comissão do leiloeiro no percentual estabelecido neste edital.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA VISITAÇÃO: As visitas deverão ser agendadas via e-mail: contato@leilaoinvestment.com.br. Contudo, os interessados só poderão verificar o bem desde que o responsável pela guarda e/ou executado autorizar a visitação.

DO ESTADO DO BEM: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO: os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Artigo. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Artigo 903, ambos do CPC).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do Código Civil).

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10 (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação; (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO: O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão será devida pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO: O pagamento da comissão do leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaoinvestment.com.br

DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.leilaoinvestment.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. Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º Resolução 236/CNJ).

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas através do e-mail: contato@leilaoinvestment.com.br ou pelo whatsapp: (11) 94719-5717. Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.

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

Cajuru 25 de abril de 2026. **NADA MAIS.**

Dr. JOSÉ OLIVEIRA SOBRAL NETO.
JUIZ DE DIREITO

0000073-27.2023.8.26.0111