

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ourinhos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **ONOFRE PINHEIRO DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.765.358-71; e **NILZA APARECIDA DA SILVA (depositária)**, inscrita no CPF/MF sob o nº 191.511.688-04; **bem como do coproprietário REGINALDO ANTONIO GOMES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 093.381.138-17; e **da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.

O Dr. Cristiano Canezin Barbosa, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ourinhos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **PAULO CEZAR DE OLIVEIRA** em face de **ONOFRE PINHEIRO DA SILVA - Processo nº 0002743-88.2021.8.26.0408 (Principal nº 1004155-76.2017.8.26.0408) - Controle nº 1137/2017**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 28/08/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 31/08/2026 às 14:00 h**, 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 o **2º Leilão**, que terá início no **dia 31/08/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 22/09/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

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. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail ourinhos3cv@tjsp.jus.br, observado os prazos marcados no artigo 895, inciso I e II do CPC. Referidas propostas serão apreciadas pelo juízo caso o leilão se encerre negativo.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 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, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. 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 guia de depósito que será enviada por e-mail.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ. 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.

RELAÇÃO DO BEM: PARTE IDEAL 50% DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 40.301 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OURINHOS/SP - IMÓVEL: Terreno Urbano, na Rua Um, lado par, constituído do Lote 08 da Quadra letra "F" do loteamento "Parque dos Diamantes", neste Município e Comarca de Ourinhos, Estado de São Paulo, de formato regular, com 300,00 metros quadrados, frente para a Rua Um, lado PAR medindo 10,00 metros em reta e para quem do imóvel olha a via pública, à direita divisa com o lote 09 em 30,00 metros, à esquerda divisa com o lote 07, e mede 30,00 metros e, nos fundos divide com o lote 18 e mede 10,00 metros, localizado a 12,69 metros da esquina da Rua Seis, lado ímpar. **Consta na Av.03 desta matrícula** que a Rua 01, passou a denominar-se Rua Luiz Francisco de Castro. – “Luizão”. **Consta no R.05 desta matrícula** que o imóvel foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1004155-76.2017.8.26.0408, em trâmite na 3ª Vara Cível de

Ourinhos/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de NILZA APARECIDA DA SILVA. **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Contribuinte nº 4.22.14.02.0006.0266.0000.

Consta as fls.278 dos autos que a arrematação do penhorado gerará os seguintes efeitos: (i) O arrematante terá direito a ser imitido na posse do bem objeto do contrato de alienação fiduciária; (ii) O arrematante terá direito a pagar as prestações do contrato de alienação fiduciária em aberto, assumindo a posição do executado no contrato de alienação fiduciária; (iii) o arrematante terá direito de averbar a carta de arrematação no registro público, para constar a transmissão para si dos direitos do executado sobre o bem objeto da alienação fiduciária por expropriação judicial, que independe da anuência do credor fiduciário; (iv) pago o contrato de alienação fiduciária, o arrematante terá direito a consolidação da propriedade em seu favor.

Consta às fls.469 dos autos, que o contrato de alienação fiduciária foi liquidado.

Valor da Avaliação 50% do Imóvel: R\$ 171.800,90 (cento e setenta e um mil e oitocentos reais e noventa centavos) para setembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação as fls.304 no valor de R\$ 782.633,87 (junho/2024).

Consta Agravo de Instrumento nº 21662825720248260000, pendente de julgamento definitivo.

OBSERVAÇÃO: Consta as fls.406-407 dos autos que o saldo devedor em aberto da alienação fiduciária no valor de R\$ 550,07 para setembro de 2024 (conf.353-356) será subtraído do valor de avaliação.

Ourinhos, 23 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Cristiano Canezin Barbosa
Juiz de Direito