

**29ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL/SP – 29º OFÍCIO CÍVEL**

Edital de 1ª e 2ª Praça de bens imóveis e para intimações dos executados **CELSO LUIZ ANDRIOLE** (CPF nº 003.207.928-11); **JOSE VIEITAS NETO** (CPF nº 062.316.838-34); **VICE SERVIÇOS EMPRESARIAIS LTDA** (CNPJ nº 12.422.944/0001-36) expedido nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº. 1001315-81.2016.8.26.0100**, ajuizado pelo **SB CRÉDITO MULTISTRATEGIA II FUNFO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS DE CLASSE ÚNICA FECHADA** (CNPJ nº 63.079.862/0001-71).

A Dra. Daniela de Juste de Paula, Juíza de Direito da 29ª Vara Cível do Foro Central/SP, na forma da lei, etc.

**FAZ SABER** que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES ([www.leiloesgold.com.br](http://www.leiloesgold.com.br)) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 07/10/2026 às 14:00h, e com término no dia 09/10/2026 às 14:00h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 09/10/2026 às 14:01h, e com término no dia 29/10/2026 às 14:00h**, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizada (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

**RELAÇÃO DE BENS****LOTE 01**

**BEM: Matrícula nº 27.361 do 2º CRI de Sorocaba - SP** Imóvel: UM TERRENO designado por "GLEBA B", localizado no Bairro da Aparecida, no Município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, com a área de 27.225,00 m2., com as seguintes divisas e confrontações:- inicia junto à faixa de servidão e a divisa de Eva Pereira, segue confrontando com a mesma na distância de 183,40 metros, até encontrar um córrego na divisa de Alfredo Paes de Siqueira, deflete à esquerda e segue confrontando com o mesmo córrego abaixo até encontrar um marco de madeira, deflete à esquerda e segue confrontando com Alfredo Paes de Siqueira na distância de 90,10 metros até encontrar a gleba A, deflete à esquerda e segue confrontando com a gleba A, na distância de 208,15 metros, até encontrar a faixa de servidão, deflete à esquerda e segue confrontando com a faixa de servidão na distância de 81,85 metros até encontrar o ponto de início.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:-** INCRA sob nº 632.015.011.045-5, sob a denominação de "Sítio São Pedro", com área total de 2,7 ha.; fração mín. parc. 2,0 ha.; mód. fiscal 12,0; nº de módulos fiscais de 0,20.

O imóvel, denominado "Haras Paixão" e designado por "Gleba B", situa-se na Estrada do Capanema, Caixa Postal 600, Bairro da Aparecida, no Município de Araçoiaba da Serra/SP.

**DENOMINAÇÃO: SÍTIO SÃO PEDRO, GLEBA "B", ARAÇOIABA DA SERRA/SP.**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 2.030.000,00 (dois milhões e trinta mil reais), conforme Laudo de Avaliação (abril de 2026).

**ONUS:** Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 29.05.2026, conforme **AV.03 de 20.10.2023 – PENHORA** – Nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1001315-81.2016.8.26.0100, favor ITAÚ UNIBANCO S.A.

**DÉBITO RURAL:** Conforme “Certidão Negativa de Débito Rural” não consta débitos rurais, atualizados até 03/07/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA**.

## **LOTE 02**

**BEM: Matrícula nº 3636 do CRI de Guaratinguetá - SP** Imóvel: O lote número um (1) da quadra B, da Vila Santos, medindo de frente para rua oito, doze metros, igual largura na linha dos fundos onde confronta com o lote número dois (2) por trinta metros da frente aos fundos, de ambos lados, confrontando de um lado com o lote número três (3) e de outro lado com a rua número dois (2), com a qual faz esquina, de frente em curva encerrando a área de 342,60mts<sup>2</sup>. Registro anterior: 6425 do livro 3.S. **Cadastro Municipal sob nº 08.095.002.00 (área maio).**

**“LOTE 1 – QUADRA B”, NA VILA SANTOS GUARATINGUETÁ/SP, CEP: 12500-000 - ÁREA: 342,60M<sup>2</sup> - FRENTE PARA RUA OITO.**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 86.000,00 (oitenta e seis mil reais), conforme Laudo de Avaliação (abril de 2026).

**ONUS:** Nada Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 29.05.2026.

## **LOTE 03**

**BEM: Matrícula nº 3638 do CRI de Guaratinguetá - SP** Imóvel: O lote número três (3) da quadra B medindo dez metros de frente para rua oito, igual largura na linha dos fundos, onde confronta com o lote número quatro (4), por trinta metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote número um (1), de outro lado com o lote número cinco (5), encerrando a área de trezentos metros quadrados. Registro anterior: 6425 do livro 3.S. **Cadastro Municipal sob nº 08.095.002.00 (área maio).**

**“LOTE 3 – QUADRA B”, NA VILA SANTOS GUARATINGUETÁ/SP, CEP: 12500-000 - ÁREA: 300,00M<sup>2</sup> - FRENTE PARA RUA OITO.**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 73.000,00 (setenta e três mil reais), conforme Laudo de Avaliação (abril de 2026).

**ONUS:** Nada Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 29.05.2026.

## **LOTE 04**

**BEM: Matrícula nº 3639 do CRI de Guaratinguetá - SP** Imóvel: O lote número quatro (4) da quadra B, da Vila Santos, medindo dez metros de frente para rua sete, igual largura na linha dos fundos, onde

confronta com o lote número três (3), por vinte e cinco metros da frente aos fundos de ambos lados, confrontando de um lado com o lote número dois e de outro lado com o lote número seis, encerrando a área de duzentos e cinquenta metros quadrados. Registro anterior: 6425 do livro 3.S. **Cadastro Municipal sob nº 08.095.002.00 (área maio).**

**“LOTE 4 – QUADRA B”, NA VILA SANTOS GUARATINGUETÁ/SP, CEP: 12500-000 - ÁREA: 250,00M² - FRENTE PARA RUA SETE.**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 61.000,00 (sessenta e um mil reais), conforme Laudo de Avaliação (abril de 2026).

**ONUS:** Nada Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 29.05.2026.

### **LOTE 05**

**BEM: Matrícula nº 3640 do CRI de Guaratinguetá - SP** Imóvel: O lote número cinco (5) da quadra B, da Vila Santos, medindo dez metros de frente para rua oito (8), igual margura na linha dos fundos onde confronta com o lote número seis, por trinta metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote número três de outro lado com o lote número sete, encerrando a área de trezentos metros quadrados. Registro anterior: 6425 do livro 3.S. **Cadastro Municipal sob nº 08.095.002.00 (área maio).**

**“LOTE 5 – QUADRA B”, NA VILA SANTOS GUARATINGUETÁ/SP, CEP: 12500-000 - ÁREA: 300,00M² - FRENTE PARA RUA OITO.**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 73.000,00 (setenta e três mil reais), conforme Laudo de Avaliação (abril de 2026).

**ONUS:** Nada Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 29.05.2026.

**DÉBITOS FISCAIS:** Conforme informado os imóveis correspondente ao lote **01, 03, 04 e 05** possui a **Inscrição Imobiliária: 0809500200** que **corresponde aos lotes 001 á 020 da Quadra B**, com um total de 5.920,70m² o que corresponde a soma das matrículas referentes a todos os lotes, **sem separação**. Consta débitos tributários e imobiliários a título de IPTU, referente aos ano corrente de 2026, um total de 10 parcelas no valor de R\$ 81.95 cada, com início do vencimento em 20/02/2026, estando em aberto 5 parcelas (de fevereiro a junho), tendo correção do valor das parcelas vencidas de juros no ato da emissão para pagamento. **(Possuindo um valor total cota única de R\$ 778,70).** Constam Débitos inscritos na DIVIDA ATIVA conforme eventos de fls. 480 dos autos, referente aos seguintes exercícios: ano 1993, 1996, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025, no valor total de R\$ 21.043,54, **referente aos lotes 001 as 020**, atualizados até 28/07/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARATINGUETÁ**

**DÉBITO PROCESSUAL:** R\$ 4.150.684,96, conforme eventos 455 dos autos (maio de 2026).

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal [www.goldleiloes.com.br](http://www.goldleiloes.com.br).

**DAS INTIMAÇÕES** – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.

**DOS LANCES** – Os lances serão dados diretamente no sistema do gestor leiloeiro de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail para posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceitos lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório. Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade.

**DO PARCELAMENTO** – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar por escrito a proposta. **Apresentada a proposta deverá ainda o proponente realizar seu lance na plataforma de leilões de forma parcelada que está preparada para receber os lances em igualdade de condições, demonstrando a isonomia e a transparência nas disputas.** Observando os requisitos do artigo 895, § 1º do CPC/2015. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, CPC).

#### **Resolução 236 de 2016 CNJ.**

**Art. 22.** Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Parágrafo único. Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

**Art. 26.** Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil.

**DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO E DA COMISSÃO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lance**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de depósito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lance; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu crédito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença,

não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.

**DO AUTO DA ARREMATAÇÃO** – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

**DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO** – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu, deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade. Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que 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 Artigo nº 908, § 1º, CPC.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: [duvidas@leiloesgold.com.br](mailto:duvidas@leiloesgold.com.br).

Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**DANIELA DE JUSTE DE PAULA**  
**JUÍZA DE DIREITO**