



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VOTUPORANGA
Rua Espírito Santo, 2497, Cidade Nova, Votuporanga/SP – CEP: 15501-221
Telefone: (17) 2101-1106 - E-mail: upj1a4cvvotupor@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **OG CRISTIAN MANTUAN**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Votuporanga do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo website: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução do pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**. Os interessados poderão tirar suas dúvidas em seu escritório, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000. Telefones: 0800 789 1200 / (11) 3969-1200.

Processo n.º: [0003632-45.2024.8.26.0664](#) - **Controle n.º:** 2019/000282 - Cumprimento de sentença / Classificação de Créditos.

Exequentes: **ROMÁRIO DE JESUS FONSECA**, CPF nº 048.312.243-24, e cônjuge se casado for; **RONALDO DA SILVA**, CPF nº 315.024.738-10, e cônjuge se casado for; **ROSANA MOREIRA LEÃO**, CPF nº 222.354.128-31, e cônjuge se casado for; **SEBASTIÃO JORGE DE MELO**, CPF nº 051.808.554-62, e cônjuge se casada for; **VALDOMIRO ADRIANO PEREIRA**, CPF nº 069.238178-38, e cônjuge, se casado for; **VALENTIM FERREIRA ROCHA**, CPF nº 080.836.478-29, e cônjuge se casado for; **WELLINGTON BISPO DA SILVA**, CPF nº 220.187.848-03, e cônjuge se casado for; **WESLEY HENRIQUE ZANELATTO**, CPF nº 228.370.928-86 e cônjuge, se casado for;

Executados: **JM BARRETO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, CNPJ nº 11.092.408/0001-57, na pessoa de seu representante legal; **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MÓVEIS LTDA.**, CNPJ nº 63.914.865/0001-83, na pessoa de seu representante legal;

Interessados: **RUIZ CONSTRUTORA E INCORPORADORA 01 SPE LTDA.**, CNPJ nº 47.545.514/0001-96, na pessoa de seu representante legal **JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO**, nº 213.452.188-00; **MUNICÍPIO DE AMÉRICO DE CAMPOS/SP**, CNPJ nº 45.160.173/0001-05, na pessoa de seu representante legal.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1º Leilão: Início no dia 31 de julho de 2026 às 10:30h com encerramento no dia 5 de agosto de 2026 às 10:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 37.776,88 (trinta e sete mil, setecentos e setenta e seis reais e oitenta e oito centavos), em junho de 2026.**

2º Leilão: Início no dia 5 de agosto de 2026 às 10:31hs com encerramento no dia 26 de agosto de 2026 às 10:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 22.666,12 (vinte e dois mil, seiscentos e sessenta e seis reais e doze centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevivendo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO BEM:

TERRENO COM 200M² DO LOTE 4, QUADRA 10 NO LOTEAMENTO RESIDENCIAL “PAPINI E BARRETO) EM AMÉRICO DE CAMPOS/SP, consoante Termo de Penhora, Avaliação e conforme descrição completa na Matrícula n.º 28.955, do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi/SP., em anexo como parte integrante do edital. Cadastro Municipal n.º 2001282.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: JM BARRETO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CNPJ nº 11.092.408/0001-57, na pessoa de seu representante legal.

LOCALIZAÇÃO: Lote 4 da Quadra 10, situado à Rua Deoclecio Afonso de Melo, nº 119, Américo de Campos/SP – CEP 15550-000.

AValiação: R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), em dezembro de 2024. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de R\$ 37.776,88 (trinta e sete mil, setecentos e setenta e seis reais e oitenta e oito centavos), em junho de 2026.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe, consoante **TERMO DE CONSTRIÇÃO** lavrado às fls. 87/90, que se encontra averbada na matrícula do imóvel em **AV.03**. Em **R.05**, consta **VENDA DO IMÓVEL** em favor de **RUIZ CONSTRUTORA E INCORPORADORA 01 SPE LTDA**. Entretanto, conforme sentença proferida nos autos dos **EMBARGOS DE TERCEIRO Nº 1008717-58.2025.8.26.0664**, os pedidos formulados pela embargante foram **JULGADOS IMPROCEDENTES**, não sendo reconhecida nem mantida a aquisição do bem em seu favor. Desse modo, a propriedade do imóvel permanece em nome da executada, não havendo óbice ao prosseguimento dos atos expropriatórios. Fora o IPTU do presente ano, não constam débitos municipais em aberto.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE, sejam eles de natureza *propter rem*, tributária (IPTU/ITR), Taxa de Ocupação, Foro ou outros débitos relativos ao imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao Cartório de Imóveis e demais órgãos competentes. Eventual regularização junto a Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar o(s) bem(ns) deverão agendar a visita por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Ressalta-se que a entrada depende da autorização do responsável pela guarda, que deverá ser comunicado previamente.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 30.972,48 (trinta mil, novecentos e setenta e dois reais e quarenta e oito centavos), até junho de 2026 (*vide fl. 404*).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação. O pagamento será feito por meio de boleto ou transferência bancária. 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro, por exemplo, quitação do(s) débito(s), acordo, remissão, entre outros, será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, o leiloeiro fará jus ao percentual integral da comissão fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor transacionado, a qual será suportada pelo(s) devedor(es), ou a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução n.º 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar a aquisição do bem de forma parcelada nos termos do art. 895, I e II do CPC, deverá formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma www.leje.com.br, mediante publicação da oferta e termos do parcelamento. **PROPOSTA À VISTA:** pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão.

PROPOSTA A PRAZO: SINAL mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente em até 30 (trinta) vezes. Os pagamentos das parcelas serão realizados por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, e o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei e em igualdade de condições com os demais licitantes, estará dispensado da exibição do preço até o valor atualizado do crédito/débito da demanda processual, devendo depositar o valor excedente, se houver, no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC, assegura-se ao coproprietário ou cônjuge alheio ao processo a preferência na arrematação, em condições de igualdade com os demais licitantes. Nesse caso, o pagamento do lance será proporcional, deduzindo-se o valor correspondente à sua própria quota-parte. A comissão do leiloeiro, contudo, incidirá sobre o valor total do lance ofertado.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o auto de arrematação será assinado pelo(a) arrematante e pelo leiloeiro. Após a assinatura pelo(a) Juiz(a), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do art. 903 do CPC, autorizando a expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, as Fazendas Públicas, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, ocupantes do imóvel e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica a descrição detalhada, documentos e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s).

Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, seja por intermédio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, por meio do próprio edital de leilão, acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do Tribunal ou pelo e-mail: contato@leje.com.br.

Américo de Campos/SP, 1 de julho de 2026.

DR. OG CRISTIAN MANTUAN

Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Votuporanga/SP