

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário JOSÉ RODRIGUES SALGUEIRO FILHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 149.516.308-34; e **ESPÓLIO DE DIVA LEITE SALGUEIRO**, na pessoa de seu representante; bem como dos coproprietários **DELIZIO DE FELIPE**; **ROSIANI MARIA RODRIGUES SALGUEIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 066.084.038-36; **ROSEMEIRE RODRIGUES SALGUEIRO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 087.156.098-47; **DIRCEU DE FELIPE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 336.657.458-53; **ROGERIO LUIS DE BRITO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 159.286.948-30; e **sua mulher LUCIANA RODRIGUES DE SOUZA BRITO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 133.510.218-36; **PATRÍCIA DE BRITO ESRINHOSA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 169.705.828-09; e **seu marido FABIO ESPINHOSA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 184.519.978-21.

O Dr. Marcos Takaoka, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mirassol/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 que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Cumprimento Provisório de Sentença** ajuizada por **REZENDE ANDRADE E LAINETTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS** em face de **JOSÉ RODRIGUES SALGUEIRO FILHO - Processo nº 0001520-56.2021.8.26.0358 (Principal nº 0007731-55.2014.8.26.0358)**, 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. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita nem 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 30/10/2026 às 11:00 h** e se encerrará **dia 05/11/2026 às 11:00 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 05/11/2026 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 25/11/2026 às 11:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, do CPC, a coproprietária ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

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

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.

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 por meio 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, (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado, enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à 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 CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo 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 8,333% DA MATRÍCULA Nº 693 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MIRASSOL/SP - IMÓVEL: Casa residencial construída de tijolos, coberta de telhas, com frente para a Rua Rui Barbosa, sob nº 469, nesta cidade de Mirassol, com seu respectivo terreno, que mede 10,30 metros de frente para a

referida rua; 30,50 metros do lado esquerdo, dividindo-se com Santiago Lopes, até o ponto onde vira à esquerda, segue 10,30 metros pela divisa com herdeiros de Alfredo Antunes, daí à direita, por essa divisa, segue 9,50 metros, daí à esquerda, pela divisa de Neusa de Oliveira Vasconcelos, segue 10,00 metros e daí segue à esquerda, pela divisa de Fiorigio Crespi, 14,70 metros, e daí à esquerda, pela divisa de José de Assis Ferreira Junior, segue 10,00 metros e, daí vira à direita, por essa mesma divisa, segue 25,30 metros até a referida Rua Rui Barbosa.

Consta na Av.04 desta matrícula que o número do prédio foi reemplacado de nº 469 para o nº 25-16, da Rua Rui Barbosa. **Consta na Av.20 desta matrícula** a distribuição da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1028124-64.2023.8.26.0100, em trâmite na 28ª Vara Cível de São Paulo/SP, requerida por FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL HOPE LP contra ROSIANI MARIA RODRIGUES SALGUEIRO DE GREGORIO e outros. **Consta na Av.21 e 29 desta matrícula** a distribuição da ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécie de Títulos de Crédito, Processo nº 1052753-05.2023.8.26.0100, em trâmite na 7ª Vara Cível de São Paulo/SP, requerida por FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL HOPE LP contra ROSEMEIRE RODRIGUES SALGUEIRO e outros. **Consta na Av.23 desta matrícula** a distribuição da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1056860-92.2023.8.26.0100, em trâmite na 15ª Vara Cível de São Paulo/SP, requerida por MULTIBANK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL LP contra GRANELEIRO TRANSPORTES RODOVIARIOS LTDA. e outros. **Consta na Av.24 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Cível, Processo nº 1043090-32.2023.8.26.0100, em trâmite no 13º Ofício Judicial de São Paulo/SP, requerida por BANCO ABC BRASIL S.A. contra ROSIANI MARIA RODRIGUES SALGUEIRO e outros foi arrestado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.25 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 00110816220145150017, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto/SP, requerida por CAMILO TEODORICO DA SILVA contra IBRACO INDUSTRIA BRASILEIRA DE ARTEFATOS DE MADEIRA E AÇO LTDA. e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.26 desta matrícula** a distribuição da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1028891-05.2023.8.26.0100, em trâmite na 31ª Vara Cível de São Paulo/SP, requerida por FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL HOPE contra ROSEMEIRE RODRIGUES SALGUEIRO e outros. **Consta na Av.27 desta matrícula** a distribuição da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1090063-45.2023.8.26.0100, em trâmite na 41ª Vara Cível de São Paulo/SP, requerida por FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL HOPE LP contra ROSEMEIRE RODRIGUES SALGUEIRO e outros. **Consta na Av.28 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0001520-56.2021.8.26.0358, em trâmite no 3º Ofício Judicial de Mirassol/SP, requerida por REZENDE ANDRADE, LAINETTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS contra JOSÉ RODRIGUES SALGUEIRO FILHO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.30 e 31 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1040617-73.2023.8.26.0100, em trâmite no 3º Ofício Judicial de Mirassol/SP, requerida por KATCH DIVERSIFIED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS MULTISSETORIAL contra ROSIANI MARIA RODRIGUES SALGUEIRO e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.32 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 00114920920185150133, em trâmite na Vara Central de Mandados do Foro de São José do Rio Preto/SP, requerida por ADELVAIR GONÇALVES MANAIA contra ROSIANI MARIA RODRIGUES SALGUEIRO e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.33 e 34 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00110683020195150133, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ROSEMEIRE RODRIGUES SALGUEIRO. **Consta na Av.35 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 0011483-47.2023.5.15.0044, em trâmite no TRT da 15ª Região de São José do Rio Preto/SP, requerida por ALCEU RAMIRES contra JOSÉ RODRIGUES SALGUEIRO FILHO e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no Laudo de Avaliação** que o imóvel se encontra localizado na Rua Rui Barbosa, nº 2.516, Centro, Mirassol/SP, e trata-se de casa com os seguintes cômodos e dependências: pequeno alpendre

frontal (não serve como garagem); dois dormitórios; dois banheiros; três salas; copa/cozinha interna; um cômodo utilizado como dispensa; varanda coberta com madeira aparelhada, nos fundos, utilizada também como cozinha externa; e também, uma casa edificada nos fundos do terreno, composta por sala em formato "L", dois dormitórios, banheiro, cozinha e pequena varanda lateral.

Contribuinte nº 14.33.23.0018.01.001 e 14.33.23.0018.01.002.

Valor da Avaliação 8,333% do Imóvel: R\$ 29.166,66 (vinte e nove mil cento e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) para abril de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 959.752,57 (agosto/2025).

Mirassol, 28 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Marcos Takaoka
Juiz de Direito