

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tanabi/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário JODECIR SUED DA CRUZ**, inscrito no CPF/MF sob o nº 056.940.168-23; **bem como sua mulher e coproprietária ROZANA FIGUEREDO DA CRUZ**, inscrita no CPF/MF sob o nº 278.730.208-43.

O Dr. Rafael Salomão Spinelli, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tanabi/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 **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BANCO DO BRASIL SA (credor hipotecário)** em face de **JODECIR SUED DA CRUZ - Processo nº 1002704-98.2022.8.26.0615**, 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 visitação 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 21/09/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 24/09/2026 às 15:00 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 24/09/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 15/10/2026 às 15:00 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, § 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 LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de 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 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 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 enviado 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: MATRÍCULA Nº 10.392 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TANABI/SP - IMÓVEL: Quinhão nº 01 com a área de doze hectares e dez ares (12,10,00 has) ou sejam cinco (5) alqueires da medida paulista de terras, contendo 01 curral de tabuas, cercas de arame pastagens, situado na Fazenda "PEROBAS", neste distrito, município e comarca de Tanabi, com a denominação especial de "SÍTIO SANTA EDVIRGES" estando dentro do seguinte roteiro: começa este roteiro à margem esquerda do Córrego Perobas, no ponto de divisa com terras de Margarida Lopes Estrela Fernandes - sucessora de José Eloy, e segue com esta confrontação, em rumo 67º 30' NO. na distância de 676 metros até a divisa de Luiz Steque Rodrigues - sucessor de Jose Dela Coleta; daí, virando a direita, segue com esta confrontação, em rumo 24º 09' N.E. na distância de 232,50 metros, até a divisa do quinhão nº2, de José Vieira de Souza e sua mulher; deste ponto, virando novamente

a direita, segue com esta confrontação, nos seguintes rumos e distâncias: 65º 53' SE. 513,50 metros; 37º 47' SO, 151,00 metros e 57º 23' SE. 221,00 metros até encontrar o já referido córrego Perobas, e por ele acima, até o ponto onde teve início este roteiro. **Consta no R.02 desta matrícula** que o imóvel possui a área total de 12,1ha; módulo rural 60,0ha; nº de módulos rurais 0,20; módulo fiscal 24,0; nº de módulos fiscais 0,50ha; fração mm. Parc. 2,0ha. **Consta na Av.09 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula passou a denominar-se SÍTIO JRN. **Consta no R.10,11,12 e 14 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO DO BRASIL S.A **Consta na Av.26 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 10004294520238260615, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Tanabi/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S.A contra JODECIR SUED DA CRUZ foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.27 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 10022701220228260615, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Tanabi/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S.A contra JODECIR SUED DA CRUZ foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.28 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 10005457120238260576, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S.A contra JODECIR SUED DA CRUZ foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.29 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0002811720248260615, em trâmite no 2ª Ofício Judicial da Comarca de Tanabi/SP, requerida por ADRIANA MAGRO MIRANDA contra JODECIR SUED DA CRUZ foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

INCRA nº 610.151.007.285.8 (conf.R.02).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para fevereiro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.317 no valor de R\$ 100.574,54 (julho/2026).

Tanabi, 07 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Rafael Salomão Spinelli
Juiz de Direito