

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO DE BEM IMÓVEL

**Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF.*

PARA CONHECIMENTO DOS INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS, DOS COPROPRIETÁRIOS, DA USUFRUATUÁRIA, DOS CREDORES E DEMAIS PESSOAS INDICADAS NO ART. 889 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

O MM. Juiz de Direito Dr. **RICARDO AUGUSTO RAMOS**, da **7ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP**, na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, especialmente ao(s) executado(s), aos coproprietários, à usufrutuária, aos credores, aos cônjuges e a demais pessoas a quem possa interessar, que, nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1051555-98.2021.8.26.0100**, promovida por **ATHENA SECURITIZADORA S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 28.858.963/0001-40, representada nos autos por seus procuradores Felipe Junqueira Castelli, OAB/SP nº 253.271, e Luiz Felipe Nogueira Rogatti, OAB/SP nº 399.823, em face de **DARCI STORE COMÉRCIO DE ROUPAS EIRELI**, inscrita no CNPJ sob nº 27.067.863/0001-32 (pessoa jurídica que figura na matrícula nº 310 sob a denominação DARCI STORE APOIO ADMINISTRATIVO LTDA, com o mesmo CNPJ), e de **DARCI RODRIGUES SIMÕES JUNIOR**, inscrito no CPF sob nº 018.749.338-39, RG nº 7.570.508 SSP/SP, foi designada a alienação judicial do bem abaixo descrito.

Ficam, por este edital, igualmente intimados os coproprietários do imóvel TELMA CRISTINA RODRIGUES SIMÕES DE CARVALHO (CPF nº 059.236.098-94), HENRIQUE CESAR RODRIGUES SIMÕES (CPF nº 050.542.568-81) e ALESSANDRA RODRIGUES SIMÕES TIAGO (CPF nº 152.699.928-50) (R.9), a usufrutuária NEUZA TERCENIO SIMÕES (CPF nº 974.077.478-49) (R.10), bem como os credores que possuem penhora averbada na matrícula, a saber: Francisco Garcia Ajaye (AV.12); Athena Securitizadora S/A (AV.14, autos nº 1056709-97.2021.8.26.0100, 39ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP); e Eduardo Rocha Fraga (AV.16 e AV.17), na forma do art. 889 do Código de Processo Civil.

A alienação será realizada exclusivamente na modalidade eletrônica, nos termos dos arts. 879, inciso II, 881 e seguintes e 886 a 903 do Código de Processo Civil, do Provimento CSM nº 1.625/2009, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP e da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, e em cumprimento às decisões proferidas nos autos em 13/09/2023 (fls. 172/173) e em 21/07/2026 (fls. 316), por intermédio da plataforma **TM LEILÕES (www.tmleiloes.com.br)**, administrada pela Leiloeira Oficial **Thais Silva Moreira de Sousa**, inscrita na JUCESP sob nº 1050, com escritório na Rua Padre Chico, nº 221, conjunto 515, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05008-010, e-mail: thais@tmleiloes.com.br.

DATAS DO CERTAME

O 1º Leilão terá início às **14h00 do dia 07/12/2026** e encerrar-se-á às **14h00 do dia 14/12/2026**, sendo admitidos lances iguais ou superiores a **100% (cem por cento)** do valor da avaliação atualizada.

Não havendo lance válido no 1º Leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que terá início às **14h01 do dia 14/12/2026** e encerrar-se-á às **14h00 do dia 27/01/2027**, ocasião em que serão admitidos lances iguais ou superiores a **87,5% (oitenta e sete inteiros e cinco décimos por cento)** do valor da avaliação atualizada, percentual composto na forma da cláusula "DO OBJETO DA

ALIENAÇÃO E DA FORMAÇÃO DO PREÇO MÍNIMO” deste edital, observado o disposto nos arts. 843, §§ 1º e 2º, e 891 do Código de Processo Civil.

Na hipótese de oferta de lance nos 03 (três) minutos que antecederem o encerramento de qualquer dos leilões, o sistema prorrogará automaticamente o horário de fechamento por igual período, sucessivamente, sempre que houver novo lance, até que permaneçam transcorridos 03 (três) minutos sem nova oferta, assegurando-se a ampla competitividade entre os licitantes.

Ocorrendo a prorrogação automática do encerramento do 1º Leilão, o início do 2º Leilão dar-se-á imediatamente após o encerramento efetivo do primeiro, permanecendo inalterados a data e o horário de encerramento do 2º Leilão previstos neste edital.

DESCRIÇÃO DO BEM – MATRÍCULA 310 DO RGI DE VOTUPORANGA

INTEGRALIDADE DA NUA-PROPRIEDADE:

MATRÍCULA Nº 310 (CNM 126417.2.0000310-57), feita em 12 de março de 1976, identificando nominalmente o imóvel seguinte: um terreno medindo doze (12) metros de frente, igual dimensão nos fundos, por trinta (30) ditos de cada lado, correspondentes a 360 metros quadrados, constituído do lote 6 (seis), da quadra 6 (seis), CADASTRO número SE.11.09.15.10, situado à rua Amazonas, na Vila Muniz, nesta cidade, distrito, município e comarca de Votuporanga, confrontando pela frente com a rua Amazonas, do lado direito com o lote 7, do lado esquerdo com o lote 5, onde se acha edificada uma casa sob nº 43, à rua Amazonas, e pelos fundos com o lote 9; imóvel esse localizado no lado ímpar da referida rua Amazonas. PROPRIETÁRIOS: Raphael Cavalin, RG: 4.250.031, agricultor e sua mulher d. Helena Pântano Cavalin, de prendas domésticas, RG: 4.928.592, brasileiros, CPF: 012386398C87, residentes e domiciliados à rua São Paulo, nº 1.317, nesta cidade. NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: transcrição número 16.755, deste registro. Eu, (Fernando de Castro Marin), escrevente, datilografei. Eu (Plinio Marin), Oficial, subscrevi.-R. 1-310, feito em 12 de março de 1976, em virtude do qual os proprietários Raphael Cavalin e sua mulher d. Helena Pântano Cavalin, qualificados na matrícula acima, por escritura pública lavrada aos 17 de outubro de 1975, no 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta comarca, pelo preço de Cr\$1.350,00 (mil trezentos e cinquenta cruzeiros), TRANSMITIRAM o imóvel supra a Paulo Adib Souza Abdo, CPF: 473733778-15, brasileiro, RG: 5.662.566, militar, casado sob o regime de comunhão de bens com d. Luzia Ester Fávaro Abdo, residente e domiciliado à rua Amazonas, nº 43, nesta cidade. As condições constam do título, do que dou fé. Eu, (Fernando de Castro Marin), escrevente, datilografei. Eu, (Plinio Marin), Oficial, subscrevi.-AV. 2-310. Certifico e dou fé que, por requerimento datado desta cidade, aos 18/10/79, assinado pelo interessado e certidão municipal expedida aos 18-10-79, arquivados em cartório, Paulo Adib Souza Abdo, no verso qualificado, requereu se fizesse constar que fez construir no imóvel retro matriculado, um prédio residencial sob nº 31, contendo 6 comodors, 2 banheiros, alpendre e área, perfazendo 167,20 m2 de construção, situado com frente para a rua Amazonas, na vila "Muniz", nesta cidade; prédio esse estimado em cr\$500.000,00.- Votuporanga, 22 de outubro de 1979. Eu, (Paulo José da Silva), escr. autº, datilografei e subscrevi.AV. 3-310, feita em 27 de abril de 1988, mediante requerimento datado de hoje, arquivado neste cartório (prot. 50.968), Paulo Adib Souza Abdo, RG. 5.662.566-sp, no verso qualificado, requereu se fizesse constar que a casa residencial sob nº 31, constante da AV. 2 acima, na realidade tem a área de 169,33m2 de construção, conforme faz prova o Habite-se n. 301/79, expedido pela Prefeitura local aos 23-10-79, ora apresentado através de fotocópia autenticada, arquivada neste cartório (prot. 50.968); que dita casa se acha quite com o IAPAS, conforme CND nº 788.680, expedida em data de hoje, a qual fica arquivada neste cartório, em pasta própria (prot. 50.968), do que dou fé. Eu, (Paulo José da Silva), escrevente, datilografei. Eu, (Emilio Liévana), oficial substº, subscrevi. R. 4-310, feito em 16 de maio de 1988, em virtude do qual os proprietários Paulo Adib Souza Abdo, RG. 5.662.566-sp, militar e sua mulher d. Luzia Ester Favaro Abdo, RG. 11.084.093-sp, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes nesta cidade, à rua Amazonas, n. 31, CPF. 473.733.778-15, por instrumento particular de compra e venda, mútuo e

hipoteca, com força de escritura pública, datado desta cidade, aos 12/maio/1988 e pelo preço de cz\$2.040.000,00 (dois milhões e quarenta mil cruzados), TRANSMITIRAM o imóvel retro matriculado, contendo a casa residencial sob nº 31, ao sr. José Roberto Mauricio Carrasco, R.G. 14.174.656-sp, CPF. 065.681.728-39, bancário e sua mulher d. Monica Ramalho Barbudo Carrasco, RG. 14.726.913-sp, CPF. n. 084.750.048-90, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da "lei 6515/77, regis, digo, "lei 6515/77, com pacto antenupcial registrado sob nº 6488, neste cartório, residentes nesta cidade, à rua Javari nº 925.- Ficou constando do título o seguinte: que do preço ajustado, os vendedores receberam a título de sinal e principio de pagamento, a quantia de cz\$267.000,00, em virtude do resgate do FGTS dos adquirentes, e o restante, ou seja a quantia de cz\$1.773.000,00, os vendedores receberam da CEF, em virtude de financiamento que esta concedeu aos ora adquirentes, com garantia hipotecária que será registrada nesta data; que as partes se responsabilizaram por eventuais débitos fiscais; que foram apresentados os documentos de que trata a lei 7433/85, os quais ficaram arquivados na CEF; e que o ITBI (inter-vivos) foi recolhido em data de 12-5-88, no valor de cz\$14.205,00, conforme guia apresentada.- As demais condições constam da via arquivada neste cartório (prot. 51.338), do que dou fé. Eu, (Paulo José da Silva), escrevente, datilografei. Eu, (Emilio Liévana), oficial substº, subscrevi. R. 5-310, feito em 16 de maio de 1988, da HIPOTECA celebrada entre, de um lado, como devedores, José Roberto Mauricio Carrasco e sua mulher d. Monica Ramalho Barbudo Carrasco, retro qualificados,- e de outro lado, como credora, a Caixa Econômica Federal - CEF, CGC. 00.360.305/0001-04, Filial de S. Paulo, mediante instrumento particular de compra e venda, mútuo e hipoteca, datado desta cidade, aos 12/maio/1988, do valor de cz\$1.773.000,00 (valor da dívida), para ser paga em 300 prestações mensais, à taxa anual de juros de 6,5% (nominal) ou 6,6971% (efetiva), pelo plano PES/PRICE, vencendo-se a primeira prestação em 12-6-88, no valor inicial de cz\$16.071,69. Em garantia, os devedores deram à CEF, em primeira e especial hipoteca, o imóvel objeto da matrícula nº 310, com as benfeitorias existentes, avaliado em cz\$2.100.000,00.- As demais condições constam da via arquivada neste cartório (protocolo 51.338), do que dou fé. Eu, (Paulo José da Silva), escrevente, datilografei. Eu, (Emilio Liévana), oficial substº, subscrevi. AV. 6-310, feita em 30 de abril de 1996, mediante instrumento particular datado desta cidade, aos 22-4-96, devidamente assinado, com as firmas reconhecidas, arquivado neste cartório (prot. 87.341), através do qual a Caixa Econômica Federal-CEF, autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do R. 5-310, celebrada com José Roberto Mauricio Carrasco e sua mulher d. Mônica Ramalho Barbudo Carrasco, liberando assim o imóvel matriculado sob nº 310, dou fé. Eu, (Gilberto Cazare da Silva), escr. autº, datilografei e subscrevi.- R. 7-310, feito em 10 de outubro de 2.001, em virtude do qual os proprietários JOSÉ ROBERTO MAURICIO CARRASCO e sua mulher dona MÔNICA RAMALHO BARBUDO CARRASCO, qualificados no R.4, por escritura pública de compra e venda de 27/julho/2001, lavrada no 1º Tabelião de Notas local (livro 493, fls. 37), e pelo preço de R\$29.000,00 (vinte e nove mil reais), TRANSMITIRAM o imóvel objeto da presente matrícula ao sr. DARCI RODRIGUES SIMÕES, RG. 2.616.238-SP, CPF. 327.350.658-04, comerciante, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com d. NEUZA TERCENIO SIMÕES, RG. 4.689.673-SP, CPF. 974.077.478-49, professora, ambos brasileiros, residentes à rua Ivai, nº 60, nesta cidade.- Consta da escritura que o Tabelião de Notas emitiria a DOI/SRF. (Prot. 114.473), do que dou fé. Eu, (Gilberto Cazare da Silva), escrevente autorizado, digitei Eu, (Luiz Fernando Góes Liévana), Preposto Designado, subscrevi.- AV. 8-310, feita em 28 de dezembro de 2018, para constar que o imóvel objeto desta matrícula teve seu emplacamento municipal alterado do nº 31 para o nº 2.087 da rua Amazonas, conforme relação de nova numeração fornecida pela Prefeitura de Votuporanga, dou fé (Protocolo nº 218.104, de 19/12/2018). Eu, (Renato Shodi Okumura), escrevente. R. 9-310, feito em 28 de dezembro de 2018, mediante escritura pública de inventário de 10 de dezembro de 2018, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Votuporanga-SP (livro 790, páginas 057/068), para constar que, de acordo com a partilha dos bens deixados pelo falecimento do proprietário DARCI RODRIGUES SIMÕES, já qualificado, ocorrido em 09 de setembro de 2018, a nua-propriedade do imóvel objeto desta matrícula, estimado em R\$51.000,00, foi TRANSMITIDA aos herdeiros filhos na seguinte proporção: 1) 1/4 para DARCI RODRIGUES SIMÕES JUNIOR, RG nº 7.570.508-4-SSP/SP, CPF nº 018.749.338-39, brasileiro, solteiro, empresário, com domicílio e

residência na Rua Demétrio Elias Madi nº 556, apartamento 12, Higienópolis, São José do Rio Preto-SP; 2) 1/4 para TELMA CRISTINA RODRIGUES SIMÕES DE CARVALHO, RG nº 10.641.402-1-SSP/SP, CPF nº 059.236.098-94, brasileira, viúva, autônoma, com domicílio e residência na Rua Amazonas nº 2.087, Votuporanga-SP; 3) 1/4 para HENRIQUE CESAR RODRIGUES SIMÕES, RG nº 8.639.103-3-SSP/SP, CPF nº 050.542.568-81, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, com domicílio e residência na Rua Platão Boechat nº 430, Itaperuna-RJ; e 4) 1/4 para ALESSANDRA RODRIGUES SIMÕES TIAGO, RG nº 26.293.205-2-SSP/SP, CPF nº 152.699.928-50, empresária, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Ricardo Cesar da Silva Tiago, RG nº 19.472.873-SSP/SP, CPF nº 114.887.968-40, médico veterinário, brasileiros, com domicílio e residência na Rua Joaquim Cardoso nº 1.907, Centro, Cardoso-SP. ITCMD: recolhido, conforme documentos que acompanham o título. Valor da nu-propriedade: R\$34.000,00; Valor Venal/2018 (2/3): R\$103.367,78, dou fé (Protocolo nº 218.104, de 19/12/2018). Eu, (Renato Shodi Okumura), escrevente. Eu, (Antonio Carlos Mainardi), Oficial Substituto. R. 10-310, feito em 28 de dezembro de 2018, do usufruto vitalício sobre o imóvel objeto desta matrícula, em favor da meeira NEUZA TERCENIO SIMÕES, RG nº 4.689.673-SSP/SP, CPF nº 974.077.478-49, brasileira, viúva, aposentada, com domicílio e residência na Rua Amazonas nº 2.087, Vila Muniz, Votuporanga-SP, conforme escritura pública de inventário referida no R.9. Valor do usufruto: R\$17.000,00; Valor Venal/2018 (1/3): R\$51.683,90, dou fé (Protocolo nº 218.104, de 19/12/2018). Eu, (Renato Shodi Okumura), escrevente. Eu, (Antonio Carlos Mainardi), Oficial Substituto. AV. 11-310, feita em 22 de dezembro de 2022, da PENHORA sobre parte ideal correspondente a 25% da nu propriedade do imóvel desta matrícula, decretada pelo Juízo da 7ª Vara Cível da comarca de São Paulo, foro Central, nos autos da execução civil, processo nº 10515559820218260100, figurando como exequente Athena Securitizadora S/A, CNPJ. 28.858.963/0001-40, e como executados Darci Store Apoio Administrativo LTDA, CNPJ. 27.067.863/0001-32, e Darci Rodrigues Simões Junior, CPF. 018.749.338-39, do valor de R\$ 31.773,38. A penhora foi efetuada em 11/10/2022, tendo sido nomeada fiel depositária a executada Darci Store Apoio Administrativo LTDA, conforme certidão online nº PH000445724, expedida aos 01/12/2022, arquivada nesta serventia, dou fé (Protocolo nº 250.173 de 01/12/2022). Eu, (Guilherme Donizeti Esteves), escrevente. Eu, (Bruno José Berti Filho), Oficial. AV. 12-310, feita em 05 de junho de 2023, da PENHORA sobre a nu propriedade do imóvel desta matrícula, decretada pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto, nos autos da execução trabalhista, processo nº 0011715-14.2021.5.15.0017, figurando como exequente Francisco Garcia Ajaye, CPF. 234.778.998-81, e como executados Darci Rodrigues Simões Junior, CPF. 018.749.338-39, e Darci Store Apoio Administrativo LTDA, CNPJ. 27.067.863/0001-32, do valor de R\$ 17.865,40. Houve decisão judicial para a penhora de fração superior à pertencente ao executado. A penhora foi efetuada em 30/05/2023, tendo sido nomeado fiel depositário o próprio executado, conforme certidão online nº PH000468294, expedida aos 30/05/2023, arquivada nesta serventia, dou fé (Protocolo nº 254.138 de 01/06/2023). Eu, (Guilherme Donizeti Esteves), escrevente. Eu, (Bruno José Berti Filho), Oficial. AV-13, feita em 19 de setembro de 2024, de ofício, nos termos do art. 235-A da Lei 6.015/73, para constar que o número desta matrícula é 126417.2.0000310-57 (Código Nacional de Matrícula), dou fé. Eu, (Cibele Valério Berti), Oficial Substituta. AV-14, feita em 19 de setembro de 2024, da PENHORA sobre uma parte ideal correspondente a 25% do imóvel desta matrícula, decretada pelo Juízo da 39ª Vara Cível da comarca de São Paulo - Foro Central, nos autos da execução civil, processo nº 1056709-97.2021.8.26.0100, figurando como exequente Athena Securitizadora S/A, CNPJ. 28.858.963/0001-40, e como executados Darci Rodrigues Simões Junior, CPF. 018.749.338-39, e Darci Store Apoio Administrativo LTDA, CNPJ. 27.067.863/0001-32, do valor de R\$ 106.641,82. A penhora foi efetuada em 18 de julho de 2024, tendo sido nomeado fiel depositário o executado Darci Rodrigues Simões Junior, conforme certidão online nº PH000532525, expedida aos 06 de setembro de 2024, arquivada nesta serventia, dou fé (Protocolo nº 265.386 de 09/09/2024). Eu, (Guilherme Donizeti Esteves), escrevente. Eu, (Cibele Valério Berti), Oficial Substituta. AV-15, feita em 09 de janeiro de 2025, para constar a indisponibilidade dos bens pertencentes a DARCI RODRIGUES SIMOES JUNIOR, CPF. 018.749.338-39, conforme protocolo nº 202412.1113.03752796-IA-460 da Central de Indisponibilidade, disponibilizado em 11/12/2024,

proveniente do Juízo da Vara do Trabalho de Pinhais-PR nos autos nº 00007568320175090245, conforme documento arquivado nesta serventia, dou fé (Protocolo nº 268.415 de 02/01/2025). Eu, (Wallace Renan da Silva Salvador), escrevente.

AV-16, feita em 14 de abril de 2026, da PENHORA sobre uma parte ideal correspondente a 25% do imóvel desta matrícula, decretada pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Votuporanga, nos autos da execução trabalhista, processo nº 00102149220195150082, figurando como exequente Eduardo Rocha Fraga, CPF. 060.412.166-07, e como executados Darci Rodrigues Simões Junior, CPF. 018.749.338-39, e DDRS Transportes e Logística EIRELI, CNPJ. 14.824.094/0001-28, do valor de R\$ 556.470,97. A penhora foi efetuada em 08 de abril de 2026, tendo sido nomeado fiel depositário o executado Darci Rodrigues Simões Junior, conforme certidão online nº PH000613467, expedida aos 10 de abril de 2026, dou fé (Protocolo nº 280.130 de 13/04/2026). Eu, (Guilherme Donizeti Esteves), escrevente. Eu, (Bruno José Berti Filho), Oficial.

AV-17, feita em 28 de agosto de 2026, em cumprimento à determinação contida no Ofício expedido pelo Juízo do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, em 05/08/2026, nos autos do processo nº 0010214-92.2019.5.15.0082, para constar que a penhora referida na AV-16 recai sobre 100% do imóvel desta matrícula, dou fé (Protocolo nº 282.973, de 12/08/2026). Eu, (Anderson Barrueco Miliati), escrevente. Eu, (Bruno José Berti Filho), Oficial.

ENDEREÇO ATUAL: Rua Amazonas, nº 2.087, Vila Muniz, Votuporanga/SP, CEP 15505-208.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR expedida em 06/10/2026 (Protocolo nº 247.736), na qual o Oficial certifica retratar a matrícula a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data da certidão.

CADASTRO MUNICIPAL: cadastro nº SE.11.09.15.10 / contribuinte nº 31109151000000.

ADVERTÊNCIA ESSENCIAL — USUFRUTO VITALÍCIO SOBRE O IMÓVEL

O bem levado a leilão é EXCLUSIVAMENTE A NUA-PROPRIEDADE. Sobre o imóvel recai **usufruto vitalício** instituído por escritura pública de inventário e registrado sob o **R.10-310**, em 28 de dezembro de 2018, em favor da meeira **NEUZA TERENCE SIMÕES**, CPF nº 974.077.478-49, com domicílio no próprio imóvel.

Em consequência, e enquanto perdurar o usufruto, **o arrematante não terá a posse direta, o uso, a fruição, a administração nem os frutos do imóvel**, adquirindo tão somente a nua-propriedade, com o direito de sequela e a expectativa de consolidação da propriedade plena quando da extinção do usufruto, na forma dos arts. 1.390 e seguintes e 1.410 do Código Civil. Não caberá ao arrematante, com fundamento na arrematação, pleitear imissão na posse, desocupação ou percepção de aluguéis enquanto vigente o usufruto. Tal circunstância é de ciência prévia e obrigatória de todos os interessados, não podendo ser invocada, posteriormente, como vício do negócio jurídico ou fundamento para desfazimento da arrematação.

DO OBJETO DA ALIENAÇÃO E DA FORMAÇÃO DO PREÇO MÍNIMO

A penhora que originou este certame, averbada sob o **AV.11-310**, recai sobre a parte ideal correspondente a **25% (vinte e cinco por cento) da nua-propriedade**, pertencente ao executado DARCÍ RODRIGUES SIMÕES JUNIOR. Os demais 75% (setenta e cinco por cento) da nua-propriedade pertencem, em partes iguais de 25% cada, aos coproprietários alheios à execução TELMA CRISTINA RODRIGUES SIMÕES DE CARVALHO, CPF nº 059.236.098-94; HENRIQUE CESAR RODRIGUES SIMÕES, CPF nº 050.542.568-81; e ALESSANDRA RODRIGUES SIMÕES TIAGO, CPF nº 152.699.928-50, conforme R.9-310.

Por se tratar de bem indivisível, e nos exatos termos da decisão de 13/09/2023, que determinou o praxeamento “com estrita observância ao previsto no art. 843, § 2º, do CPC”, a alienação recairá sobre a integralidade da nua-propriedade, ficando assegurado que o equivalente às quotas-partes dos coproprietários alheios à execução recairá sobre o produto da alienação, nos termos do art. 843, caput, do Código de Processo Civil.

Em observância ao art. 843, § 2º, do Código de Processo Civil, **não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao valor correspondente à quota-parte dos coproprietários alheios à execução.** O preço mínimo do 2º Leilão é assim composto: (i) 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação atualizada, correspondente à integralidade das quotas-partes dos coproprietários alheios à execução, insuscetíveis de redução; e (ii) 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento) do valor da avaliação atualizada, correspondente a 50% (cinquenta por cento) da quota-parte de 25% pertencente ao executado, na forma do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil. **Soma-se, portanto, o percentual mínimo de 87,5% do valor da avaliação atualizada.**

Registra-se, para plena ciência dos interessados e do Juízo, que as decisões proferidas nos autos em 13/09/2023 (fls. 172/173) e em 21/07/2026 (fls. 316) **não fixaram percentual de deságio nem preço mínimo para o 2º Leilão.** O percentual de 87,5% acima indicado decorre da aplicação conjugada do art. 843, § 2º, do Código de Processo Civil — expressamente invocado na decisão de 13/09/2023, que determinou o praxeamento com estrita observância ao dispositivo, e que impede a expropriação por preço inferior ao valor das quotas-partes dos coproprietários alheios à execução — e do critério legal supletivo do art. 891, parágrafo único, do mesmo Código, aplicável exclusivamente à quota-parte de 25% pertencente ao executado.

DA AVALIAÇÃO E DOS VALORES

O imóvel foi avaliado por Oficial de Justiça, em 21 de julho de 2022, nos autos da Carta Precatória nº 1005666-44.2022.8.26.0664, pelo valor total de R\$ 623.940,00 (seiscentos e vinte e três mil, novecentos e quarenta reais).

CRÉDITO EXEQUENDO: o crédito objeto desta execução perfaz a quantia de **R\$ 63.578,49 (sessenta e três mil, quinhentos e setenta e oito reais e quarenta e nove centavos)**, conforme planilha de cálculo atualizada.

O valor da avaliação será atualizado até a data do certame pela Tabela Prática para Atualização de Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, tomando-se por data-base julho de 2022.

Lote	Bem penhorado	1º Leilão (100%)	2º Leilão (mín. 87,5%)
Único	Integralidade da nua-propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 310 do Registro de Imóveis da Comarca de Votuporanga/SP.	R\$ 740.380,00	R\$ 647.832,50

** Valores atualizados pela Tabela Prática do TJSP, tendo por data-base julho/2022.*

ADVERTÊNCIA QUANTO AO CONCURSO DE CREDORES: sobre a parte ideal de 25% pertencente ao executado recaem, além da penhora destes autos, constrições oriundas de outros Juízos (AV.12, AV.14 e AV.16, esta última estendida pelo AV.17 a 100% do imóvel, inclusive de natureza trabalhista) e indisponibilidade de bens do executado (AV.15), cujos créditos gozam de

preferência legal na distribuição do produto da alienação, nos termos do art. 908 do Código de Processo Civil. O produto da arrematação será distribuído pelo Juízo observada a ordem de preferência apurada em concurso singular de credores, ressalvado, em qualquer hipótese, o direito dos coproprietários alheios à execução ao recebimento integral do valor correspondente às suas quotas-partes.

Os interessados ficam cientes de que sobre o bem pendem constrições oriundas de outros Juízos e restrição de indisponibilidade (AV.15), cabendo-lhes a prévia verificação da situação registrária atualizada do imóvel. Eventuais ônus, gravames ou restrições supervenientes à data de expedição da certidão de matrícula juntada aos autos deverão ser previamente verificados pelos interessados.

DOS DÉBITOS FISCAIS E DA SUB-ROGAÇÃO SOBRE O PREÇO

Conforme Guia de Arrecadação nº 171312/2026, emitida pela Prefeitura do Município de Votuporanga/SP em 06/10/2026, relativa à inscrição imobiliária nº 31109151000000 (contribuinte NEUZA TERCENIO SIMÕES, CPF nº 974.077.478-49, e outros), constam em aberto as parcelas 8/10, 9/10 e 10/10 do IPTU do exercício de 2026, no valor de R\$ 175,48 (cento e setenta e cinco reais e quarenta e oito centavos) cada, com vencimentos em 12/10/2026, 12/11/2026 e 12/12/2026, totalizando R\$ 526,44 (quinhentos e vinte e seis reais e quarenta e quatro centavos), todas a vencer na data de emissão da guia. Não constam da referida guia débitos de exercícios anteriores. O contribuinte cadastrado perante o Município é a usufrutuária NEUZA TERCENIO SIMÕES, CPF nº 974.077.478-49.

Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, c/c o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, **os créditos tributários que recaem sobre o bem sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência, não sendo transferidos ao arrematante.

Em consonância com a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134, é inválida a previsão, em edital de leilão, que atribua ao arrematante a responsabilidade pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel até a data de sua alienação.

Registra-se, ainda, que, na forma do art. 1.403, inciso II, do Código Civil, incumbem ao usufrutuário as prestações e os tributos devidos pela posse ou rendimento da coisa usufruída.

DA SITUAÇÃO POSSESSÓRIA E DA VISITAÇÃO

O imóvel encontra-se ocupado pela usufrutuária NEUZA TERCENIO SIMÕES, que nele mantém domicílio e residência, na forma do R.10-310 e do lançamento fiscal acima referido. Fiel depositária da constrição averbada sob o AV.11-310 é a executada Darci Store, e fiel depositário da constrição averbada sob o AV.12-310 é o próprio executado, conforme a matrícula.

Os interessados poderão vistoriar o imóvel mediante prévio agendamento, condicionado à autorização e à disponibilidade do ocupante e do depositário fiel. O agendamento deverá ser solicitado por meio do endereço eletrônico contato@tmleiloes.com.br ou pelo telefone/WhatsApp (11) 98833-6701, após prévio cadastro na plataforma eletrônica. A eventual impossibilidade de realização da visita, por motivo alheio à vontade da Leiloeira Oficial ou do Juízo, não impedirá a realização do leilão, nem constituirá fundamento para desistência da arrematação, anulação do certame ou alegação de vício do negócio jurídico, presumindo-se que o interessado examinou previamente todas as informações constantes deste edital e dos autos do processo.

O bem será alienado no estado de conservação, regularização e situação documental, possessória e registrária em que se encontra, sem qualquer garantia, constituindo ônus exclusivo dos

interessados a prévia verificação de suas condições físicas, documentais e jurídicas, não podendo alegar desconhecimento após a realização da arrematação.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL

O presente edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico designado pelo Juízo e na plataforma eletrônica da leiloeira (www.tmleiloes.com.br), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da data designada para o início do leilão, nos termos do art. 887, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil.

DOS LANCES ELETRÔNICOS

O leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica, por meio da plataforma www.tmleiloes.com.br, observadas as datas e os horários de encerramento do primeiro e do segundo leilão previstos neste edital. Os interessados deverão realizar prévio cadastro e obter habilitação junto à plataforma eletrônica com antecedência mínima de 01 (uma) hora do início do certame, responsabilizando-se pela veracidade das informações prestadas.

DO INCREMENTO DOS LANCES

O valor mínimo de incremento entre os lances será definido e poderá ser alterado exclusivamente pela Leiloeira Oficial durante a realização do certame. O usuário que, por qualquer meio, tentar manipular o sistema eletrônico, alterar indevidamente os incrementos, praticar atos destinados a tumultuar o leilão ou agir em desconformidade com as regras da plataforma terá seu cadastro imediatamente bloqueado, sem prejuízo das sanções civis, processuais e penais cabíveis.

DA PREFERÊNCIA DO COPROPRIETÁRIO

Nos termos do art. 843, § 1º, do Código de Processo Civil, é reservada ao coproprietário alheio à execução a preferência na arrematação do bem em igualdade de oferta, devendo o interesse ser manifestado à Leiloeira Oficial e ao Juízo até o encerramento do certame, sob pena de preclusão.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE

Nos termos do art. 892, § 1º, do Código de Processo Civil e do item V da decisão de 13/09/2023, se o exequente arrematar o bem não estará obrigado a exibir o preço; contudo, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará, no prazo de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, hipótese em que o bem será levado a nova praça à custa do exequente.

A dispensa de exibição do preço **não alcança, em nenhuma hipótese**, (i) o valor correspondente às quotas-partes dos coproprietários alheios à execução, que deverá ser integralmente depositado em dinheiro, na forma do art. 843, caput e § 2º, do Código de Processo Civil, nem (ii) os valores devidos aos demais credores concorrentes, observada a ordem de preferência do art. 908 do mesmo Código. O exequente arrematante deverá igualmente recolher a comissão da Leiloeira Oficial, na forma prevista neste edital, verba que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelos executados.

DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas relativas ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), aos emolumentos e custas de expedição e registro da carta de arrematação perante o Registro de Imóveis competente, bem como aos demais encargos que lhe sejam legalmente atribuídos, ressalvados os débitos que, por disposição legal, se sub-rogam sobre o preço

da arrematação. Incumbe ao arrematante promover, por sua conta e risco, a baixa das constrições e restrições incompatíveis com a arrematação perante os respectivos Juízos.

DA ARREMATAÇÃO E DO SEU PERFAZIMENTO

A arrematação será formalizada mediante a lavratura do respectivo Auto de Arrematação, nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil. Com a assinatura do Auto de Arrematação pelo Juízo, a arrematação tornar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, ainda que posteriormente venham a ser julgados procedentes embargos à execução ou ação autônoma, ressalvadas as hipóteses legais de invalidação e o direito à reparação por eventuais prejuízos. Satisfeitas as exigências legais, será expedida a carta de arrematação, na forma do art. 901, § 1º, do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA

Pagamento à vista: o valor integral da arrematação deverá ser depositado no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após ter sido o arrematante declarado vencedor pela Leiloeira Oficial, mediante guia de depósito judicial expedida para os autos.

Pagamento parcelado: nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o interessado poderá apresentar, até o início do leilão, proposta de aquisição do bem mediante o pagamento de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, em parcelas mensais, sucessivas e corrigidas monetariamente, garantida a integralidade do saldo por hipoteca do próprio bem, na forma do art. 895, § 1º, do Código de Processo Civil, sujeitando-se a proposta à apreciação e homologação do Juízo. A apresentação de proposta de pagamento parcelado não suspende o leilão, nos termos do art. 895, § 6º, do Código de Processo Civil.

Ressalva quanto às quotas-partes dos coproprietários: por força do art. 843, caput e § 2º, do Código de Processo Civil, a proposta de parcelamento somente poderá ser homologada se assegurado o pagamento integral e imediato, em dinheiro, do valor correspondente às quotas-partes dos coproprietários alheios à execução, ou mediante anuência expressa destes com o parcelamento, a ser apreciada pelo Juízo.

Prevalência do lance à vista: nos termos do art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

Inadimplemento: não sendo efetuado o pagamento na forma e nos prazos acima, ou não cumpridas as condições do parcelamento, o arrematante perderá a caução e a garantia prestadas em favor do exequente, ficará sujeito à multa e às demais sanções previstas nos §§ 4º e 5º do art. 895 e no art. 897 do Código de Processo Civil, voltando o bem a novo leilão, do qual não participará o arrematante remisso. Na forma do item IV da decisão de 13/09/2023 e do art. 21 do Provimento CSM nº 1.625/2009, não efetuado o depósito da oferta, a Leiloeira Oficial comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juízo.

DA COMISSÃO DA LEILOEIRA OFICIAL

A comissão da Leiloeira Oficial será de **5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação**, conforme arbitrado nas decisões de 13/09/2023 (item III) e de 21/07/2026, nos termos do art. 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil, do art. 266 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça e do art. 17 do Provimento CSM nº 1.625/2009, **não estando incluída no valor do**

lanço, devendo ser paga diretamente à Leiloeira Oficial pelo arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão.

A referida comissão possui natureza autônoma em relação ao preço da arrematação e é devida na forma da legislação aplicável e das condições estabelecidas neste edital. A comissão somente será restituída nas hipóteses em que a arrematação vier a ser desfeita por determinação judicial ou por motivo não imputável ao arrematante, ressalvadas as despesas comprovadamente realizadas pela Leiloeira Oficial.

DA REMIÇÃO, DA ADJUDICAÇÃO E DO ACORDO

O executado poderá, a qualquer tempo, antes de assinado o auto de arrematação, remir a execução mediante o pagamento integral da dívida atualizada, nos termos do art. 826 do Código de Processo Civil, sendo igualmente admitida a adjudicação do bem pelas pessoas legitimadas, na forma do art. 876 do mesmo Código.

Na hipótese de pagamento integral da dívida, remição da execução, adjudicação ou celebração de acordo após a publicação do edital e antes da realização da alienação judicial, será devida à Leiloeira Oficial comissão correspondente a 3% (três por cento) sobre o valor do acordo, da adjudicação ou da remição, a título de contraprestação pelos atos já praticados e pelas despesas incorridas na organização e divulgação do certame, ressalvada a apreciação do Juízo.

Ocorrendo remição, adjudicação ou celebração de acordo após a realização da alienação judicial, permanecerá devida a comissão integral prevista neste edital, na forma do art. 7º, §§ 2º e 3º, da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

DA DESISTÊNCIA

Na hipótese de desistência injustificada ou de inadimplemento do arrematante, o Juízo poderá convocar o licitante subsequente para manifestação de interesse na aquisição do bem, sem prejuízo das penalidades legais cabíveis ao arrematante inadimplente, observadas as condições do último lance válido.

ADVERTÊNCIA

Constitui ato atentatório à dignidade da Justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de frustrar ou retardar a alienação judicial, sujeitando o responsável às penalidades previstas no Código de Processo Civil, inclusive multa de até 20% (vinte por cento) do valor da avaliação do bem, nos termos do art. 903, § 6º, do Código de Processo Civil.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Informações adicionais poderão ser obtidas pelo telefone/WhatsApp (11) 98833-6701, pelo e-mail contato@tmleiloes.com.br ou por meio do sítio eletrônico www.tmleiloes.com.br.

Na hipótese de o executado ser revel, não possuir advogado constituído, não constar dos autos seu endereço atual ou não ser localizado no endereço constante do processo, considerar-se-á realizada sua intimação por meio do presente edital, nos termos do art. 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

O presente edital será publicado e amplamente divulgado na forma da lei, inclusive na plataforma eletrônica da leiloeira, para conhecimento geral e ampla publicidade do certame.