

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 2ª VARA CÍVEL – FORO DA COMARCA DE
VOTORANTIM
C250804**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação do executado: NIVALDO AMARO DA SILVA – CPF: 007.357.908-41; em razão da **Ação de Cumprimento de sentença, Processo nº. 0001872-64.2024.8.26.0663, em trâmite perante a 2ª Vara Cível – Foro da Comarca de Votorantim, ajuizada por EUNILCE QUEIROZ DA SILVA – CPF: 164.453.398-75.**

A MMa. Juíza de Direito, Dra. Graziela Gomes dos Santos Biazzim, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem partilhado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cassia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel:** Frações ideais de 0,3028% e 0,3095% de um terreno localizado no Bairro do Carafá, Município de Votorantim; nesta comarca, com a área total de 69,72ha, ou 697.200,00m², ou ainda, 28,81 alqueires, com as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se no marco 1, cravado a beira de um caminho, ou seja num antigo Pau de Cambará; daí, segue no rumo 59°42'NW, numa distância de 703,00 metros, cruzando a água da cachoeira, até atingir o marco 2; daí deflete à esquerda no rumo 29°54'NE na distância de 575,00 metros, até atingir a cerca de divisa do Espólio de Bento Pedroso, onde está cravado o marco 3; entre os marcos 1 e 3 confronta com terras compromissadas com Tatsuo Matsuse; deste marco, deflete a esquerda, acompanhando a cerca, no rumo 58°00'SE, numa distância de 1.200,00 metros, passando pelo correjo da Cachoeira, até encontrar o marco 8; nesse trecho, dividindo com terras do Espólio de Bento Pedroso; desse marco, deflete à esquerda, no rumo 72°20'SE, numa distância de 113,00 metros, até encontrar o marco 9; daí deflete à esquerda, no rumo 77°04'NE, numa distância de 92,00 metros, até encontrar o marco 10 cravado a beira da estrada que vai a capela da Penha entre os marcos 8 e 10, confronta com terras de Sebastião José Gonçalves. DO marca 10 deflete à esquerda Acompanhando a referida estrada por 367,00 metros no rumo geral NW, até encontrar o marco 10ª. Daí continua acompanhando a estrada que vai a Capela da Penha, no rumo geral NE, por 348,00 metros, até encontrar o marco 10B; entre os marcos 10 e 10B, confronta com terras de Paulo Cesar Pinto, desse marco, larga a estrada que vai à Capela da Penha, deflete à esquerda por um caminho, rumo geral NW, na distância de 300,00 metros, até encontrar o Marco 1, ponto inicial desta descrição.

Localização: Estrada do Carafá, nº. 1.805, Casa 02, Bairro Carafá, CEP 18114-500, Votorantim/SP.

Observação: As frações supracitada tem área aproximada de 3.100,00 m² e área construída de aproximadamente 821,00 m², sendo distribuídos principalmente entre uma Residência térrea e um imóvel misto, onde no térreo funciona um mercado e bar e no 1º pavimento uma residência inacabada.

Visitação: Por autorização do MM. Juízo da causa, a leiloeira nomeada nos autos poderá administrar a visita de potenciais interessados no imóvel; cabendo aos referidos entrarem em contato antecipadamente com a empresa gestora Globo Leilões para fins de verificação da aplicabilidade e efetivação do ato.

Matrícula Imobiliária nº	38.307 – 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP.	
Inscrição Cadastral nº	632.139.003.409-4	

Valor de avaliação da Fração ideal: R\$ 850.000,00 (outubro/2023) – Laudo de Avaliação às fls. 227/294.

Valor de avaliação da Fração ideal atualizado: R\$ 928.511,58 (agosto/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito exequendo: R\$ 250.000,00 (abril/2021).

DATAS DAS PRAÇAS: 1ª Praça terá início em 29 de setembro de 2025, às 11:00 horas, e se encerrará 02 de outubro de 2025, às 11:00 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á, iniciando-se em 02 de outubro de 2025, às 11:00 horas, e se encerrará 22 de outubro de 2025, às 11:00 horas. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília/DF.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1ª Praça, e, na 2ª Praça, aquele que oferecer lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizado.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa deste (artigo 892, §1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remição. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. 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, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, a leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda por meio de Alienação Particular, conforme autorizado pelo Provimento CSM nº 1496/2008. Estabelece-se o prazo total de até 90 (noventa) dias para conclusão dessa modalidade de venda, divididos em ciclos sucessivos de 15 (quinze) dias corridos, ao longo dos quais poderão ser recebidas propostas de aquisição à vista ou parcelada. Cada proposta será submetida, imediatamente, à apreciação do MM. Juízo, independentemente da conclusão do ciclo em curso. Expirado o prazo total sem a efetivação da venda, a autorização para alienação particular será considerada encerrada.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º andar, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01311-200.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Votorantim, 22 de agosto de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. GRAZIELA GOMES DOS SANTOS BIAZZIM
JUIZA DE DIREITO