TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITUVERAVA FORO DE ITUVERAVA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
Rua Anhanguera ,778, ., Cidade Universitaria - CEP 14500-000, Fone: (16)2165-9010, Ituverava-SP - E-mail: Ituveravajec@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

Processo Digital nº:	**1001791-35.2019.8.26.0288**
Classe: Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
Exequente:	**Ana Flávia Bonfim**
Executado:	**Ronilson Alves Simões de Oliveira**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU RONILSON ALVES SIMÕES DE OLIVEIRA, CPF Nº 406.258.968-07, seu cônjuge Gabriela Lepe Miguel, a empresa proprietária do bem Said Cedro Empreendimentos Spe Ltda. - CNPJ nº 28.258.117/0001-99, por meio de seu representante legal Thiago Tuffy Said - CPF n° 225.871.738-84, a fiel depositária do bem Ana Flávia Bonfim - CPF nº 050.439.461-48 e demais interessados, expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel movida por ANA FLÁVIA BONFIM em face de RONILSON ALVES SIMÕES DE OLIVEIRA, PROCESSO Nº 1001791-35.2019.8.26.0288

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da Juizado Especial Cível e Criminal, do Foro de Ituverava, Estado de São Paulo, Dr(a). JOSE MAGNO LOUREIRO JUNIOR, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP e pela NSCGJ, através da BASTON LEILÕES (www.bastonleiloes.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

No 1º Leilão com início no dia 23 de SETEMBRO de 2025, às 14:00 horas e término no dia 26 de SETEMBRO de 2025, às 14:00 horas, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia 16 de OUTUBRO de 2025, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **70% do valor da avaliação atualizada,** conforme decisão de fls. 222/223, de 11 de julho de 2025.

OBSERVAÇÃO: A atualização da avaliação deverá ser feita pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judicias comuns, conforme decisão de fls. 222/223, de 11 de julho de 2025.

DESCRIÇÃO DO BEM: Os direitos possessórios de uma casa, com a área total do terreno de 260 m², localizada na Rua Vereador Francisco Galdiano Peres, n° 418, Conjunto Lúcio Adalberto L. Machado, na cidade de Ituverava-SP. O imóvel é feito de tijolos e coberto de telhas, com os seus cômodos, dependências e instalações em funcionamento; com banheiro, terreno fechado por muro de tijolos e portão de chapa metálica. Este bem está matriculado sob o nº 26.210, Livro 02, Registro geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ituverava/SP.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais),** conforme Auto de Penhora, Depósito e Avaliação de fls. 178, dos autos de 20 de outubro de 2023.

OBSERVAÇÃO: De acordo com o Auto de Penhora, Depósito e Avaliação em fls. 178, foi constatado pelo Sr. Oficial de Justiça, que ao proceder à avaliação do terreno, verificou que se trata de uma CASA DE MORADA onde o executado Sr. Ronilson.

ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leiloado não contam ônus.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R$ 6.600,00 (seis mil e seiscentos reais)**, conforme Petição e Cálculo de fls. 221, do dia 18 de junho de 2025. **Estado do Imóvel:** O imóvel pode encontrar-se ocupado, assim sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: "Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MAGNO LOUREIRO JUNIOR, liberado nos autos em 10/09/2025 às 13:38 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001791-35.2019.8.26.0288 e código s0RI9P0P.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITUVERAVA FORO DE ITUVERAVA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
Rua Anhanguera ,778, ., Cidade Universitaria - CEP 14500-000, Fone: (16)2165-9010, Ituverava-SP - E-mail: Ituveravajec@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

CONDIÇÕES DE VENDA:

1) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (art. 9º. do Prov. CSM n. 1625/2009); **2)** o pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, pelo período lá consignado. O edital indicará local, hora e dia de sua realização (art. 260 da NSCGJ). **3)** não havendo lanço superior ao valor atualizado da avaliação nos três dias subsequentes ao do início do primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); **4)** em segundo pregão não serão admitidos lanços inferiores a **70% do valor da avaliação atualizada**, conforme Decisão de fls. 222/223, de 11 de julho de 2025; **5)** sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009 c/c art. 263 da NSCGJ); **6)** caberá ao leiloeiro público, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica, a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lanços (art. 254 da NSCGJ). Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do Leiloeiro Público, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009); **7)** serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009); **8)** a comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, não se incluindo no valor do lanço, e ser-lhe-á pago diretamente (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009); **9)** com a aceitação do lanço, o Leiloeiro Público fará a emissão e o encaminhamento das guias de depósitos judiciais para o e-mail cadastrado pelo arrematante, para posterior juntada no processo com os devidos comprovantes (art. 267 da NSCGJ); **10)** o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); **11)** o auto de arrematação será lavrado de imediato e assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro (art. 269 da NSCGJ); **12)** não sendo efetuados os depósitos, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil (art. 270 da NSCGJ); **13)** 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 3 (três) 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, §1°, do CPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor; **14)** eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único); **15)** o arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do Leiloeiro Público, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF). **16)** O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "ad corpus" − art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente; **17)** O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is); **18)** Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios á vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas; **19)** Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos á Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput*, e §1° do Código de Processo Civil; **20)** Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MAGNO LOUREIRO JUNIOR, liberado nos autos em 10/09/2025 às 13:38 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001791-35.2019.8.26.0288 e código s0RI9P0P.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITUVERAVA FORO DE ITUVERAVA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
Rua Anhanguera ,778, ., Cidade Universitaria - CEP 14500-000, Fone: (16)2165-9010, Ituverava-SP - E-mail: Ituveravajec@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativo á transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva "carta de arrematação".
LEILOEIRO: O leilão será realizado e acompanhado pelo leiloeiro, Sr. Mouzar Baston Filho, devidamente cadastrado na JUCESP nº 821.
PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida em suas agências ou através do site www.bb.com.br), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro Público.
OBSERVAÇÕES:
1) Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).
2) Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.
3) Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas.
ADJUDICAÇÃO: A partir do encaminhamento do Edital para publicação, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação devido ao Leiloeiro Público.
REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a(o) executada(o), após o encaminhamento do edital para publicação, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.
DO ACORDO: A partir do encaminhamento do Edital para publicação, caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica o(a) executado(a) obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor exequente.
DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Ituverava/SP, situado a Rua Anhanguera, nº 778 - CEP 14500-000, na cidade de Ituverava/SP, o e-mail: ituveravajec@tjsp.jus.br ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca/SP, ou ainda, pelo e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br.
Ficam o executado e promitente comprador, seu cônjuge, a empresa proprietária do bem, por meio de seu representante legal, a fiel depositária do bem, e demais interessados **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Ituverava, aos 09 de setembro de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MAGNO LOUREIRO JUNIOR, liberado nos autos em 10/09/2025 às 13:38 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001791-35.2019.8.26.0288 e código s0RI9P0P.