EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

1ª Vara Cível da Comarca de Buritama/SP

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da empresa executada **Luiz Carlos Teixeira Dos Santos Ltda – CNPJ nº 37.108.217/0001-20,** por meio de seu representante legal, executado, proprietário e fiel depositário do bem **Luiz Carlos Texeira Dos Santos - CPF nº 705.716.438-68,** seu cônjuge e coproprietária do bem **Sonia Aparecida Rozante dos Santos – CPF nº 316.442.658-50,** da coproprietária do bem **Mercedes Wedekin – CPF nº 023.525.898-94,** do executado **Luiz Ricardo Rozante Dos Santos CPF nº 279.434.998-83**, seu cônjuge se casado for, e dos demais interessados**,** expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial,** requerida por **André Luiz Scarano Camargo, Processo nº 1000166-15.2023.8.26.0097.**

O Dr. HENRIQUE GERALDO CAMPOS JUNIOR, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Buritama/SP, na forma da lei, ***FAZ SABER*** 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 FEVEREIRO DE 2026, às 14:00 horas e término no dia 26 FEVEREIRO DE 2026, 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 18 DE MARÇO DE 2026, 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 **60% do valor de avaliação** de acordo com a decisão de fls.168 dos autos de 02 de setembro de 2024.

DESCRIÇÃO DO BEM: Um Fazenda, denominada ‘’Fazenda Santa Bárbara’’ com área total de 2.7414 hectares, de terras, pertencente ao distrito e município de Zacarias/SP, 2km, CEP 15.265-000, da comarca de Buritama/SP, compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações, conforme previsto em matricula do imóvel. A região tem estradas de terra, pouca movimentação e baixa densidade de população. Território atrativo à exploração extrativa agrícola, pecuária, criação de animais e outras ações voltadas ao campo da agroindústria. Além disso, a região conta com um clima aconchegante, fácil acesso para as rodovias locais, boa localização, áreas verdes e pouca concentração de construções. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR nº 05933379057; NIRF n° 0745704-9. Este bem está matriculado sob o nº 9.904, Livro n° 02, do Oficial de Registro de Imóveis de Buritama/SP.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 2.140.676,43 (dois milhões e cento e quarenta mil e seiscentos e setenta e seis reais e quarenta e três centavos),** conforme Avaliação de Comercialização Imobiliária fls. 154, dos autos de 08 de maio de 2024.

O valor da avaliação deverá ser corrigido monetariamente na data dos certames, de acordo com a tabela pratica do tribunal de justiça.

ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO GUALBERTO HERRERA, liberado nos autos em 16/12/2025 às 14:25 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000166-15.2023.8.26.0097 e código T9lqsDiv.

1) Servidão, em favor de CESP – Companhia Energética de São Paulo, CNPJ n° 60.933.603/0001-78, conforme AV.01, da matrícula nº 9.904, Livro n° 02, do Oficial de Registro de Imóveis de Buritama/SP.
2) Penhora extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 10001876-92.2015.8.26.0097, em que Raguife indústria e Comercio de Rações LTDA – me move contra o Luiz Carlos Texeira dos Santos e outros, perante ao Ofício Judicial da Comarca de Buritima/SP, conforme AV.05, da matrícula nº 9.904, Livro n° 02, do Oficial de Registro de Imóveis de Buritama/SP.
3) Averbação Premonitória, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1000166-15+2023.8.26.0097, em que André Luiz Scarano Camargo e outro, move contra Luiz Carlos Teixeira dos Santos e outros, perante 1ª Foro de Buritama/SP, conforme AV.08, da matrícula nº 9.904, Livro n° 02, do Oficial de Registro de Imóveis de Buritama/SP.
4) Penhora extraída autos de Execução Civil, processo nº 1000166-15.2023.8.26.0097, em que André Luiz Scarano Camargo e outro, move contra o Luiz Carlos Texeira dos Santos e outros, perante ao Ofício Judicial da Comarca de Buritima/SP, conforme AV.10, da matrícula nº 9.904, Livro n° 02, do Oficial de Registro de Imóveis de Buritama/SP.
5) Averbação Premonitória extraída dos autos de Cumprimento de Sentença, processo nº 0000502-02.2024.8.26.0097, em que Nelson Beraldo move contra Luiz Carlos Teixeira dos Santos e outros, perante 1ª Vara Foro de Buritama/SP, conforme AV.11, da matrícula nº 9.904, Livro n° 02, do Oficial de Registro de Imóveis de Buritama/SP.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R$ 769.075,30 (setecentos e sessenta e nove mil, setenta e cinco reais e trinta centavos), conforme Decisão de fls. 352.

Não constam dos autos recursos ou causas pendentes de julgamentos, sobre o bem a ser arrematado.

DÉBITOS SOBRE O BEM IMÓVEL: 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.

Estado do Imóvel: O imóvel pode encontrar-se ocupado, assim sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante.

CONDIÇÕES DE VENDA:
1) o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), 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 60% do valor de avaliação conforme decisão de fls.168 de 02 de setembro de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO GUALBERTO HERRERA, liberado nos autos em 16/12/2025 às 14:25 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000166-15.2023.8.26.0097 e código T9lqsDiv.

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 Público será de 5% 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), salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC;
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);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO GUALBERTO HERRERA, liberado nos autos em 16/12/2025 às 14:25 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000166-15.2023.8.26.0097 e código T9lqsDiv.

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;
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 ocorrerá no site eletrônico www.bastonleiloes.com.br, devidamente acompanhado pelo Leiloeiro Público Oficial Sr. Mouzar Baston Filho, inscrito 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.

PAGAMENTO PARCELADO:
1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.
2) Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe **895, I, II e §§, do Código de Processo Civil.**
3) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo **895, § 7º do Código de Processo Civil.**

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) devido ao Leiloeiro Público.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO GUALBERTO HERRERA, liberado nos autos em 16/12/2025 às 14:25 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000166-15.2023.8.26.0097 e código T9lqsDiv.

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) sobre o valor pago (dívida exequenda).

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 do acordo, 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 a 1ª Vara Cível da Comarca de Buritama/SP localizado na Av. Frei Marcelo Manilia, 739,Centro - CEP 15290-000, Buritama-SP - E-mail: buritama@tjsp.jus.br, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Sr. Mouzar Baston Filho, JUCESP nº 821, localizado na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca/SP, ou ainda, pelo telefone 0800 942 13 16 e e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br.

Fica a empresa executada, por meio de seu representante legal, executado, proprietário e fiel depositário do bem, seu cônjuge e coproprietária, do coproprietário do bem, seu cônjuge, se casado for, do executado 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.

Buritama/SP, 15 de dezembro de 2025.

Eu,_____, Analista Judiciário, digitei.

Eu,_____, Chefe de Cartório (o), subscrevi.

HENRIQUE GERALDO CAMPOS JUNIOR

JUIZ DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO GUALBERTO HERRERA, liberado nos autos em 16/12/2025 às 14:25 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000166-15.2023.8.26.0097 e código T9lqsDiv.