EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

2ª Vara Cível da Comarca de Jales/SP

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário e fiel depositário do bem **Flávio Willians Fernandes – CPF nº 181.541.498-77,** seu cônjuge se casado for, da coproprietária e terceira interessada **Keila Cristiane dos Santos Fernandes – CPF n° 213.978.068-00,** seu cônjuge se casada for, da executada **Gerci Marinelli Fernandes – CPF nº 974.271.018-04**, seu cônjuge se casada for, e demais interessados, expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerido por **Banco Bradesco S/A, processo nº 1001991-49.2018.8.26.0297.**

A Dra. Maria Paula Branquinho Pini, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Jales/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 08 de setembro de 2025, às 14:00 horas e término no dia 11 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 01 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 **60% do valor de avaliação, conforme fls. 645/646 dos autos, de 24 de junho de 2025.**

DESCRIÇÃO DO BEM: Fazenda, denominada '' Fazenda Ranchão' com área total de 14.52 hectares ou seja, 6 alqueires (seis alqueires), Parte do Quinhão 02, localizado na Estrada municipal Pontalinda/São João das Duas Pontes, estrada Córrego da Rapadura, CEP 15.718-000, da comarca de Pontalinda/SP. Imóvel possui duas casas residenciais, eletrificação e outras pequenas benfeitorias, com as demais descrições e confrontações descritas na matrícula. INCRA: 601 071 007 595. CCIR: 601 071 017 183 9. Código na Receita: 0320663-7. CAR: 35402590148811. Registros Anteriores: 21.426 e 00.061, deste Cartório. Este bem está matriculado sob o nº 17.861, Livro 02, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Jales/SP.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 900.000,00 (novecentos mil reais),** tendo cada alqueire o valor de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), conforme Auto de Avaliação de fls. 627 dos autos de 25 de fevereiro de 2025.

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

1) Indisponibilidade de bens, extraída dos autos nº 1007426-72.2016.8.26.0297, em que Ministério Público do Estado de São Paulo move contra Gerci Marinelli Fernandes e Flávio Willians Fernandes, conforme AV-13 da matrícula nº 17.861, Livro 02, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Jales/SP.

2) Penhora de 50% extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1008663-44.2016.8.26.0297, em que Márcio Militão Pereira move contra Flávio Willians Fernandes, perante ao Juizado Especial Cível da Comarca de Jales/SP, conforme AV-14 da matrícula nº 17.861, Livro 02, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Jales/SP.
3) Penhora de 50% do imóvel, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1001967-55.2017.8.26.0297, em que Márcio Militão Pereira move contra Flávio Willians Fernandes, perante ao Juizado Especial Cível da Comarca de Jales/SP, conforme AV-15 da matrícula nº 17.861, Livro 02, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Jales/SP.
4) Penhora online extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 0003366-97.2021.8.26.0297, em que Estado de São Paulo move contra Flávio Willians Fernandes, perante a 2ª Vara Cível, conforme AV-16 da matrícula nº 17.861, Livro 02, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Jales/SP.
5) Penhora online de 50% do imóvel, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1001991-49.2018.8.26.0297, em que Banco Bradesco S/A move contra Flávio Willians Fernandes e Gerci Marinelli Fernandes, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Jales/SP, conforme AV-17 da matrícula nº 17.861, Livro 02, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Jales/SP.
6) Indisponibilidade de bens, extraída dos autos nº 0065900-06.2007.5.15.0292, movido em face de Flávio Willians Fernandes, perante ao Tribunal Superior do Trabalho – Vara do Trabalho de Taquaritinga/SP, conforme AV-18 da matrícula nº 17.861, Livro 02, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Jales/SP.
7) Penhora online extraída dos autos de Execução Trabalhista, processo nº 0078900-05.2009.5.15.0142, em que Luiz Cesar Alvares e outro move contra Flávio Willians Fernandes, perante a Vara do Trabalho de Taquaritinga/SP, conforme AV-19 da matrícula nº 17.861, Livro 02, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Jales/SP.
8) Penhora online extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1001991-49.2018.8.26.0297, em que Banco Bradesco S/A move contra Flávio Willians Fernandes, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Jales/SP, conforme AV-20 da matrícula nº 17.861, Livro 02, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Jales/SP.

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.

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 60% do valor de avaliação
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), 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);
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 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.

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) 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.

Pessoalmente perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Jales-SP sito a Rua Nove, 2231, Centro, CEP 15700-018, Jales/SP, e-mail: jales2cv@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.

Fica o executado, proprietário e fiel depositário do bem, seu cônjuge se casado for, a coproprietária do bem e terceiro interessada, seu cônjuge se casada for, a executada, 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.

Jales/SP, 11 de agosto de 2025.

Eu,_____, Analista Judiciário, digitei.

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

MARIA PAULA BRANQUINHO PINI:26102892860

Digitally signed by MARIA PAULA BRANQUINHO PINI:26102892860
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=AC VALID RFB V5, ou=AR VALID CD, ou=Presencial, ou=14121957000109, cn=MARIA PAULA BRANQUINHO PINI:26102892860
Date: 2025.08.11 13:00:07 -03'00'

MARIA PAULA BRANQUINHO PINI
JUÍZA DE DIREITO