1ª VARA JUDICIAL DO FORO DA COMARCA DE NOVA ODESSA DO ESTADO DE SÃO PAULO

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA de bem imóvel, e para intimação da executada **Rio Douro Desenvolvimento Imobiliário e Participações Ltda.**, **(CNPJ/RFB: 19.780.614/0001-61)**, **da Prefeitura Municipal de Nova Odessa (CNPJ/RFB: 45.781.184/0001-02)**, credores, terceiros e demais interessados. O Doutor Luiz Gustavo Primon, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Nova Odessa do Estado de São Paulo, na forma da Lei.

FAZ SABER: A todos quantos o presente Edital vier ou dele tiverem conhecimento, que, por este Juízo, processam-se os autos da ação de cumprimento de sentença, condomínio, **processo nº 0003095-83.2024.8.26.0394**, requerida por **Associação dos Proprietários Residencial Jardim Gleba B (CNPJ/RFB:30.424.264/0001-33),** em face da executada acima qualificada, que nos termos do artigo 881 e seguintes do Código de Processo Civil e provimento CSM nº 1.625/09 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, foi designada a venda do bem imóvel abaixo descrito, de acordo com as regras a seguir expostas.

DAS PRAÇAS: O leilão será conduzido em duas praças à 1ª praça terá início no dia **02 de fevereiro de 2026, às 15:00 horas** e encerrará no dia **04 de fevereiro de 2026, às 15:00 horas**. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 (três) dias subsequentes ao início da 1ª praça, a 2ª praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **04 de fevereiro de 2026, às 15:00 horas** e encerrará no dia **24 de fevereiro de 2026, com término às 15:00 horas**, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do bem imóvel**.

DO CONDUTOR DAS PRAÇAS: Os leilões serão realizados na modalidade *online* pelo Leiloeiro Oficial, **Marcelo Emídio Ferreira Pierobom Silveira**, **Matrícula JUCESP nº 843**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP, com escritório à Avenida Rotary, nº 187, sala 01, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP: 13092-509 através da plataforma Silveira Leilões pelo seu portal eletrônico: **http://www.silveiraleiloes.com.br.**

BEM IMÓVEL: Lote de terreno nº 07, da Quadra 1, de frente para Rua 02 do Loteamento Residencial Jardim Gleba B – Vista Jardim, localizado na Rodovia Arnaldo Júlio Mauerberg, no município de Nova Odessa do Estado de São Paulo, com área total de 390,00m2, **CEP: 13387-786,** possuindo o perímetro a seguinte descrição: medindo na frente 13,00m nos fundos mede 13,00m, onde confronta com Administradora Rio Vermelho Ltda. – Fazenda Rico – Gleba B2; do lado direito de quem do imóvel olha para rua mede 30,00m, onde confrontas com o lote 06 e do lado esquerdo mede 30,00m, onde confronta com lote 08. Matrícula imobiliária n° 12.292 do Cartório de Registro de imóveis de Nova Odessa/SP. Cadastro Municipal sob nº 26.01242.2222.00 (área maior)

AVALIAÇÃO DO IMOVEL: R$ 283.300,00 (junho de 2025) que atualizado até a presente data pelo índice da tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo perfaz o valor de **R$ 285.940,89.**

ÔNUS: Consta na averbação nº 01 da referida matrícula imobiliária, certidão da penhora do imóvel, expedida nos autos da ação de cumprimento de sentença, processo nº 0000696-52.2022.8.26.0394, que tramita perante a 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Nova Odessa, promovida por promovida por Octavio Augusto Pinheiro, em face de Rio Douro Desenvolvimento Imobiliário e Participações Ltda., para garantia da dívida no valor de R$ 71.520,23, figurando como depositário a executada. **Consta na averbação nº 02 da referida matrícula imobiliária**, certidão da penhora exequenda do imóvel, expedida nos autos da ação de cumprimento de sentença, processo nº 0003095-83.2024.8.26.0394, que tramita perante a 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Nova Odessa, promovida por promovida por Associação dos Proprietários Residencial Jardim Gleba B, em face de Rio Douro Desenvolvimento Imobiliário e Participações Ltda., para garantia da dívida no valor de R$ 18.746,24, figurando como depositário a executada.

DO DÉBITO EXEQUENDO: O débito da presente ação atualizado até o dia 01 de abril de 2025 perfaz o valor **R$ 18.746,24**– fls. 91/97.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais ônus e os débitos tributários, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, na medida da existência de saldo desta para tanto, consoante a ordem das respectivas preferencias nos termos do artigo 130 e 186 do Código Tributário Nacional e artigo 908 do Código de Processo Civil.

DA PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO: Para participar do leilão eletrônico é necessário que o interessado efetue o seu cadastro com pelo menos 48 (quarenta oito) horas de antecedência do encerramento do leilão no site do leiloeiro oficial através da plataforma **Silveira Leilões** pelo seu portal eletrônico: **http://www.silveiraleiloes.com.br** e, posteriormente a aprovação do cadastro após o envio da documentação necessária, efetue a sua habilitação para o lote que deseja lançar. O leiloeiro oficial pode solicitar a qualquer tempo, por escrito, a confirmação das informações prestadas no momento da realização do cadastro. Ademais, poderá recusar qualquer cadastro que apresente informações imprecisas ou conflitantes, assim como aqueles que entenderem suspeitos, podendo também, inabilitar provisória ou definitivamente o usuário. Os lances somente poderão ser realizados através do site do leiloeiro oficial, sendo certo que o licitante deverá estar logado e efetuar seus lances até a data e horário de encerramento. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, sendo certo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

LANCE VENCEDOR: Será considerado arrematante aquele que der o maior lance não inferior ao valor da avaliação atualizado, resguardado o lance que ofereça preço vil; caso o arrematante não honre com o valor do lance no prazo e condições previstas neste edital, o lance será considerado inválido, ficando o arrematante sujeito às penalidades previstas em lei. Na hipótese de o arrematante não honrar o pagamento, serão sucessivamente chamados os demais licitantes, pela ordem dos lances ofertados (do maior para o menor excluído o lance dado pelo lançador desclassificado), os quais terão o mesmo prazo e condições acima para honrar o valor do lance vencedor, sendo descartados todos os lances em valor inferior ao mínimo previsto neste edital.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável sob pena de se desfazer a arrematação. A comissão do leiloeiro é de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance da arrematação, a ser pago pelo arrematante diretamente ao leiloeiro oficial, através de deposito bancário em nome de Marcelo Emídio Ferreira Pierobom Silveira, (CFP: 168.306.188/86), Banco Bradesco, conta poupança nº 1001775-0, agência nº 6627, Chave PIX: contato@silveiraleiloes.com.br, bem como deverá o mesmo dar quitação mediante recibo que não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a

arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias, deduzido as despesas incorridas. (artigo 884, parágrafo único do Código de Processo Civil, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32)

DO PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar: até o início da primeira etapa, proposta por valor que não seja inferior ao valor da avaliação; e até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, por preço não inferior ao valor atualizado da última avaliação mediante o depósito de pelo menos 25% do valor à vista, autorizado o parcelamento do restante em até 06 (seis) parcelas garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, nos termos do artigo 895, do Código de Processo Civil. As propostas deverão ser enviadas aos cuidados do Leiloeiro Oficial exclusivamente por meio da sua plataforma eletrônica até o encerramento dos leilões e serão submetidas à apreciação do MM. Juízo. A proposta de pagamento do lance à vista é soberano e sempre prevalecerá qualquer proposta de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo 895, parágrafo 7ª do Código de Processo Civil.

DA IMISSÃO NA POSSE: A carta de arrematação, e a consequente imissão na posse do imóvel, deverá ser requerida pelo arrematante nos autos do respectivo processo. Correrão por conta do arrematante todas as despesas para a transferência patrimonial do bem arrematado, tais como, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, averbações, regularização, certidões, emolumentos cartorários, registros remoção e outros ônus decorrentes, bem como todas as providências e despesas relativas à transferência do imóvel, incluindo taxas e emolumentos cartorários.

DOS DÉBITOS: Tendo a aquisição judicial de bem caráter originário a venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, que subrogarão no preço da arrematação, nos termos do parágrafo único do artigo 130 e 186 do Código Tributário Nacional, na forma do artigo 908, do Código de Processo Civil, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza *propter rem* sub-rogam-se sobre o preço do lance. Os débitos hipotecários serão extintos nos termos do artigo 1.499, IV do Código Civil. Para todos os efeitos, considera-se a venda como sendo *ad corpus*, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação às medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades do imóvel arrematado.

DA ADJUDICAÇÃO: Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pelo pagamento da comissão devida ao Leiloeiro Oficial de 5% (cinco por cento).

DA PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem, nos termos dos artigos 892, § 2º e 843, § 1º do Código de Processo Civil. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do artigo 843, do Código de Processo Civil.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: A partir da publicação do Edital, o exequente, na hipótese de arrematação pelo crédito, ficará responsável pela comissão devida. As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o Provimento CSM nº 1.625, de 09 de fevereiro de 2.009, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e o caput do artigo 335, do Código Penal.

DA REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se os executados, após a publicação do Edital, pagarem a dívida ou celebrar acordo antes de adjudicado ou alienado o bem, deverão apresentar até a data e hora designadas para os leilões, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto a remição da execução ou celebração do acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado, juntamente com o depósito judicial correspondente à comissão do Leiloeiro Oficial no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor de avaliação por quem ser causa.

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergências quanto à efetiva situação do bem alienado em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão, nos termos do artigo 358 do Código Penal. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada intercorrência técnica que inviabilize a finalização do leilão, será adiado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do artigo 900 do Código de Processo Civil. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão eletrônico, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (artigo 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro Oficial, Marcelo Emídio Ferreira Pierobom Silveira, matrícula JUCESP sob nº 843, autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de alienação particular (Provimento CSM n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente imóvel, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

Será o edital, afixado e publicado na forma da Lei. Regras e condições estão disponíveis no portal eletrônico: http://www.silveiraleiloes.com.br**.** Dúvidas pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a ação, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Marcelo Emídio Ferreira Pierobom Silveira, matrícula JUCESP nº 843, situado na Avenida Rotary, nº 187, Jardim das Paineiras, sala 01, Campinas/SP, contatos: telefone: (19) 3794-2030 e celular/WhatsApp (19) 98138.3065 e e-mail: contato@silveiraleiloes.com.br**.**

A publicação deste edital supre eventual insucesso na notificação pessoal dos credores, ministério público, administrador judicial, executados, cônjuges, proprietários, coproprietários, usufrutuários, credor fiduciário, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, credores, herdeiros, representantes legais, fazendas públicas, municipalidade, estado, união e demais interessados intimados, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para intimação pessoal, na forma do artigo 889, incisos I á VII e parágrafo único do Código de Processo Civil. Nada mais. Nova Odessa/SP, 08 de outubro de 2025.

Doutor Luiz Gustavo Primon

Juiz de Direito

Marcelo Emídio F. P. Silveira

Leiloeiro Oficial - JUCESP nº 843