

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

**DATA E HORA:** 1ª PRAÇA começa em 06/10/2025 às 14h30min, e termina em 09/10/2025 às 14h30min, pelo valor da avaliação atualizada; 2º PRAÇA começa em 09/10/2025 às 14h31min, e termina em 30/10/2025 às 14h30min, a partir de 50% do valor da avaliação atualizada.

**LOCAL:** [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br)

**LEILOEIRO OFICIAL:** José Valero Santos Junior, JUCESP 809

O MM. Juiz de Direito Dr. Otacilio José Barreiros Juniori, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Porto Ferreira/SP, na forma da lei, FAZ SABER, a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - NOTA PROMISSÓRIA**, em que contende de um lado **IMPERIO FOMENTO MERCANTIL LTDA. (CNPJ nº 08.831.720/0001-00)** e do outro **MÁRIO SÉRGIO DOZZI TEZZA (CPF 822.491.488-72), MARIA CRISTINA TEIXEIRA DOZZI TEZZA (CPF 109.904.268-23)**, e interessado(s) **PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA (CNPJ 45.339.363/0001-94), BANCO DO BRASIL S.A. (CNPJ 00.000.000/0001-9), DENNIS OLIMPIO SILVA (OAB/SP 182.162), JOÃO PAULO DE NARDI MACIEJEZACK (CPF 137.551.588-84), BANICRED FOMENTO MERCANTIL LTDA. (CNPJ 06.995.805/0001-07), E PROCESSOS: 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Porto Ferreira/SP, processo nº 0003562-08.2013.8.26.0472 (nº antigo:948/2013) (autos da recuperação judicial) 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca da Capital/SP, processo nº 0009987-61.2017.8.26.0003 (penhora no rosto dos autos) 2ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Agravo de Instrumento nº 2060539-92.2023.8.26.0000 nos autos do processo 0001245-71.2012.8.26.0472**, o qual foi designada a venda do bem imóvel descrito abaixo, nos termos dos arts. 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO BEM:** **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida das Acáias, 266, Jd. Porto Novo, Porto Ferreira/SP, CEP 13662-072

### DADOS DO IMÓVEL

**Inscrição IPTU:** 18-008-07

**Matrícula do imóvel:** 3360 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Ferreira/SP.

**ÔNUS:** R.15, VENDA do imóvel a Banicred Fomento Mercantil Ltda. AV. 19, RECONHECIMENTO DE FRAUDE À EXECUÇÃO E INEFICÁCIA DA VENDA CONSTANTE NA R. 15 derivada da demanda exequenda. Consta às fls. 1127/1131, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS derivada do processo nº 0009987-61.2017.8.26.0003, da 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca da Capital/SP.

**Descrição:** UM LOTE DE TERRENO, SITUADO NESTA CIDADE E COMARCA DE PORTO FERREIRA, NO LOTEAMENTO "JARDIM PORTO NOVO", DESIGNADO COMO LOTE Nº 7, DA QUADRA "H", COM FRENTE PARA A RUA TRÊS, onde mede onze (11) metros; por igual medida nos fundos, onde confronta com o lote nº 2; medindo trinta (30) metros da frente aos fundos, em ambos os lados, em confrontação à esquerda com os lotes nºs. 8 e 9, e, à direita com o lote nº 6, perfazendo a área total de 330,00 metros quadrados. // AV. 5 – Averbação para constar a construção de prédio residencial, com 180,30m<sup>2</sup> de área construída, que recebeu o nº 266 da Rua Três. Cadastro Municipal nº 18-008-07. Matrícula nº 3360 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Ferreira/SP.

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:

❖ Tel: 3003-0321

❖ contato@valeroleiloes.com.br

❖ www.valeroleiloes.com.br

### Siga nossas Redes Sociais:



**valeroleiloes**

**01** - Foi deferida a penhora sobre o imóvel (fls. 2952-2952), em razão da dívida do executado com o exequente, derivada de execução de nota promissória.

**02** – Avaliado o imóvel devedor às fls. 2502-2504, determinada alienação judicial fls. 2952/2954.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$480.000,00 (05/2017 – Laudo de Avaliação às fls. 2502-2504)

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$723.445,82(08/2025)

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** R\$199,62 (cento e noventa e nove reais e sessenta e dois centavos), em Out/2023.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$4.224.365,70 (quatro milhões, duzentos e vinte e quatro mil, trezentos e sessenta e cinco reais e setenta centavos). (em 07/2025).

**01 - CONDIÇÕES DO BEM:** O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, 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 da descrição do imóvel e a realidade existente.

**02 - CONDIÇÕES DA VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1<sup>a</sup> Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (2<sup>a</sup> Praça). Serão admitidos lances parcelados com 25% (vinte e cinco por cento) de entrada e o saldo residual em 30 (trinta) parcelas sucessivas e corrigidas pelo índice deste E. Tribunal, ocasião em que será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e caução idônea, quando se tratar de móveis. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance, independentemente de ser à vista ou parcelado. Havendo mais de um lance com pagamento parcelado, em iguais condições, será declarado vencedor aquele formulado em primeiro lugar ou aquele com o menor número de parcelas (arts. 891 e 895, §§1º ao 8º do CPC).

**03 - PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento (Art. 884, IV do CPC).

**04 - COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal 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, conforme os itens de CONDIÇÕES DA VENDA e PAGAMENTO, e deverá ser paga mediante transferência bancária, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, José Valero Santos Junior (CPF: 155.116.308-02), a ser indicada ao interessado após a arrematação (art. 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**05 - PREFERÊNCIA:** Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co-proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º).

CPC). 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 art. 843, do CPC.

**06 - ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens 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 do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

**07 - DÉBITOS:** Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive dívidas *propter rem*. Eventuais restrições e/ou limitações ao uso do bem arrematado (usufruto, ambiental e afins) permanecem mesmo após o leilão. Em relação aos débitos tributários (IPTU, ITR, IPVA e afins), será aplicada a norma prevista no art. 130, do CTN. Em relação aos débitos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital.

**08 - CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praceamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**09 - LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR - JUCESP nº 809.

**10 - OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. Na hipótese de arrematação de veículo, ficam os interessados cientes que, para a transferência do veículo para o nome do arrematante, será necessária a desvinculação dos débitos anteriores ao leilão, bem como o cancelamento de eventuais ônus e/ou bloqueios que recaiam sobre o veículo, para o que se faz necessário aguardar os trâmites legais, não tendo o Poder Judiciário e/ou leiloeiro qualquer responsabilidade pelas providências e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos.

**11 - LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

**12 - DESOCUPAÇÃO E ENTREGA:** A desocupação do imóvel ou entrega do bem será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, §3º, do CPC.

**13 - ALIENAÇÃO DIRETA:** Caso negativas as hastas designadas, autorizo desde logo a alienação direta pelo leiloeiro (art. 880, do CPC) durante o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, a contar do encerramento do 2º leilão, pelo preço não considerado vil, conforme art. 891, do CPC.

**14 - INFORMAÇÕES:** Poderão ser obtidas através dos canais oficiais do Leiloeiro Oficial: site [www.valeroleilos.com.br](http://www.valeroleilos.com.br), e-mail [juridico@valeroleilos.com.br](mailto:juridico@valeroleilos.com.br) e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16)99603-5264.

**15 - PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.valeroleilos.com.br](http://www.valeroleilos.com.br), bem como no PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoadado.

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação da hasta designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

Porto Ferreira, 12 de agosto de 2025

**Dr. Otacilio José Barreiros Junior**

M.M. **Juiz de Direito** da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Porto Ferreira, Estado de São Paulo.