



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ORLÂNDIA

FORO DE ORLÂNDIA

1ª VARA

Praça Coronel Orlando, s/nº, ., Centro - CEP 14620-000, Fone: (16) 2174-6214, Orlandia-SP - E-mail: orlandia1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0001144-98.1999.8.26.0404**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Produto Rural**  
 Exequente: **Lab Farm Investiment Ltda**  
 Executado: **Maria de Lourdes Dias dos Santos, JANIÉL DOS SANTOS FURTADO, Janaina Santos Furtado de Souza e Eivacir dos Santos Furtado**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **JOÃO PAULO RODRIGUES DA CRUZ**

Vistos.

**1. Defiro** o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico e designo o **DIA 02 DE FEVEREIRO DE 2026, ÀS 13 HORAS.**

1.1: BEM PENHORADO à fl. 1475 (termo de penhora).

1.2 DEPOSITÁRIO: **Maria de Lourdes Dias dos Santos, JANIÉL DOS SANTOS FURTADO, Janaina Santos Furtado de Souza e Eivacir dos Santos Furtado**

1.3. AVALIAÇÃO DO BEM: **R\$ 134.760,26**

1.4. VALOR DO DÉBITO – **R\$ 749.915,77 (atualizado até julho/2025)**

**1.1 DEVERÁ** a parte exequente providenciar a intimação dos executados (salvo se representados por advogado constituído nos autos) e também a intimação de eventuais condôminos.

**2.** Nos termos do artigo 251-A das NSCGJ, nomeio o leiloeiro público cadastrado no Portal dos Auxiliares, Sr. JOSÉ VALERO SANTOS JÚNIOR - JUCESP 809, CPF 155.116.308-02, utilizando da plataforma de leilões [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), para **realizar a venda** do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede internet '[www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br)', ferramenta devidamente habilitada perante o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (conforme publicação DJE de 1º.04.2011, página 02), cabendo ao leiloeiro público atentar para as disposições correlatas das NSCGJ, Seção III, Subseção XXIII.

**3.** Atentem-se os leiloeiros para as providências estabelecidas pelo artigo 884 do Código de Processo Civil : I - publicar o EDITAL, anunciando a alienação; II - realizar o leilão onde se encontrem os bens ou no lugar designado pelo juiz; III - expor aos pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias; IV - receber e depositar, dentro de 1 (um) dia, à ordem do juiz, o produto da alienação; V - prestar contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito. Parágrafo único. O leiloeiro tem o direito de receber do arrematante a comissão estabelecida em lei ou arbitrada pelo juiz; e artigo 886 do CPC que dispõe sobre os requisitos do EDITAL. **Quanto ao edital observar plataforma eletrônica de publicação de editais – <http://neteditais.com.br> OU plataforma do leiloeiro designado;**

**4.** Nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009 que disciplina o **Leilão Eletrônico** tal como determinado pelos artigos 881 e 882, parágrafos 1º e 2º, do Código de Processo Civil, **o leilão deverá ser efetivado em uma única etapa.** Não serão admitidos lances


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE ORLÂNDIA**
**FORO DE ORLÂNDIA**
**1ª VARA**

 Praça Coronel Orlando, s/nº, ., Centro - CEP 14620-000, Fone: (16)  
 2174-6214, Orlandia-SP - E-mail: orlandia1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

inferiores a **60% (SESSENTA POR CENTO) do valor da avaliação atualizada** ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz; e a alienação se dará pelo maior lance ofertado [artigos 12 e 13 do Provimento CSM nº 1625/2009 e artigo 262 das NSCGJ].

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

**5.** Caso haja interessado em adquirir o bem penhorado **EM PRESTAÇÕES** poderá apresentar, por escrito: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. § 1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. § 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. § 3º (VETADO). § 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. § 5º O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. **§ 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.** § 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. § 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. § 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado (**artigo 895 do CPC**).

**6.** Se houver mais de um pretendente, observar-se-á o estatuído pelo artigo 892, parágrafo 2º, do CPC; Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, observar-se-á o disposto pelo artigo 893 do CPC; Quando o imóvel admitir cômoda divisão observar-se-á o estatuído pelo artigo 894 do CPC.

**7.** Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento.

**8. A publicação do EDITAL deverá ocorrer pelo mesmo 05 dias antes da data marcada para o leilão (artigo 887 do CPC), devendo ser observado os requisitos do EDITAL (artigo 886 o CPC).** Publicados os editais de praça ou leilão, a parte credora deverá proceder, pelo menos 5 (cinco) dias antes da data designada para o ato, a atualização do débito, incluindo-se, também, despesas com os editais (artigo 247 das NSCGJ).

**9. TRATANDO-SE DE PROCESSO EXECUTIVO FISCAL,** providencie a serventia a publicação dos EDITAIS legais observando o prazo, que não poderá ser superior a 30 dias, nem inferior a 10 dias da data estipulada para início da hasta [artigo 22, parágrafo 1º, da Lei nº 6.830/80].

**10.** Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional, **além da comissão do leiloeiro fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (valor da arrematação), a ser paga à vista,** não se incluindo no valor do lance [artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009 e artigo 266 das NSCGJ].

**11. Valendo este despacho como ofício,** autorizo os funcionários da 'Confiança Leilões', devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE ORLÂNDIA**
**FORO DE ORLÂNDIA**
**1ª VARA**

Praça Coronel Orlando, s/nº, ., Centro - CEP 14620-000, Fone: (16) 2174-6214, Orlandia-SP - E-mail: orlandia1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografia (dos) bem(ns) para inseri-lo(s) no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**12.** Oficie-se comunicando o Juízo Deprecante, se carta precatória.

**13.** Pela imprensa oficial, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão do bem descrito no auto ou termo de penhora, notadamente a parte executada, por meio de seu advogado (artigo 889, I, CPC). **Deverão, ainda, ser intimado(s), se o caso, o(s) condômino(s) e o(s) credor(es) hipotecário(s).**

**14.** Nos termos do artigo 889 do CPC, **CIENTIFIQUEM** da alienação judicial, com pelo menos 05 dias de antecedência: I - **o executado**, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo; II - **o coproprietário de bem indivisível** do qual tenha sido penhorada fração ideal; III - **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, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; IV - **o proprietário do terreno** submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; V - **o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada**, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; VI - **o promitente comprador**, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; VII - **o promitente vendedor**, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado

**15.** No caso de ser o Executado REVEL e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

**16.** VIA E-MAIL ([juridico@valeroleiloes.com.br](mailto:juridico@valeroleiloes.com.br)), **comunique-se o leiloeiro designado, encaminhando anexo: INICIAL, DESTA DECISÃO, DO AUTO OU TERMO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO E DA CERTIDÃO DE MATRÍCULA, NO CASO DE IMÓVEL.**

**17.** CADASTRE-SE NO SAJ o Leiloeiro.

**18.** **COMUNIQUE-SE O JUÍZO DEPRECANTE, via -e-mail, se o caso.**

**19.** INTIME-SE A PARTE EXECUTADA, VIA PATRONO OU PESSOALMENTE.

Int.

Orlandia, 28 de novembro de 2025.

JOÃO PAULO RODRIGUES DA CRUZ

Juiz de Direito

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