

### 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Andradina/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados e depositários **FABIANO AUGUSTO CAETANO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 267.762.498-22; e **ARNALDO CAETANO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 110.247.208-49; **bem como sua mulher MARIA CLARA LOSSÁVARO CAETANO**, inscrita no CPF/MF sob nº 957.394.918-00; **dos coproprietários da matrícula 3.161: MUNIR BENTO LOSSÁVARO**, inscrito no CPF/MF sob nº 476.024.018-49; **JUÇARA APARECIDA LOSSAVÁRO**, inscrita no CPF/MF sob nº 091.803.538-43; **JUNIOR CESAR LOSSAVARO**, inscrito no CPF/MF sob nº 158.038.318-16; e **sua mulher SUSILAINE FERREIRA LOSSAVARO**, inscrita no CPF/MF sob nº 301.839.378-30. **O Dr. Mateus Moreira Siketo**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Andradina/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **JOSÉ DA CONCEIÇÃO MOREIRA** em face de **FABIANO AUGUSTO CAETANO e outro - Processo nº 1004225-76.2020.8.26.0024 – Controle nº 1852/2020**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 24/05/2024 às 14:30 h** e se encerrará **dia 27/05/2024 às 14:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 27/05/2024 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 20/06/2024 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação no **LOTE 01**, e 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação no **LOTE 02**. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **80% (oitenta por cento) do valor da avaliação no LOTE 01, e 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação no LOTE 02**, que será atualizada até a data da alienação judicial. Cumpra informar que o percentual de 2º leilão foi alterado, uma vez que é preciso garantir que os coproprietários da matrícula 3.161 (LOTE 01): MARIA CLARA LOSSÁVARO CAETANO (25%), MUNIR BENTO LOSSÁVARO (40%), JUÇARA APARECIDA LOSSAVÁRO (5%), JUNIOR CESAR LOSSAVARO (2,5%), e sua mulher SUSILAINE FERREIRA LOSSAVARO (2,5%), e a coproprietária da matrícula 20.268 (LOTE 02): MARIA CLARA LOSSÁVARO CAETANO (50%), recebam seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel. **DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DA PREFERÊNCIA** – Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (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.

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em 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; 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 serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail.

**DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

**RELAÇÃO DOS BENS: LOTE 01: MATRÍCULA Nº 3.161 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ANDRADINA/SP - IMÓVEL:** Um terreno urbano constituído por parte do lote nº 14 da quadra nº 50, medindo 10x40m, ou seja 400m<sup>2</sup>; a Rua 10 de Novembro, em Murutinga do Sul, desta comarca, dividindo de um lado com Marcionilio de Souza, de outro com parte do lote nº 14 e fundos com Manoel Lopes. **Consta na Av.21 desta matrícula** a existência da Ação exequenda. **Consta na Av.04 desta matrícula** que o imóvel teve sua denominação alterada para Rua Orlando Molina. **Consta na Av.05 desta matrícula** a construção de um prédio residencial de alvenaria, com 98,01m<sup>2</sup>. **Consta na Av.21 desta matrícula** a existência da Ação exequenda. Consta as fls.235 dos autos que o terreno possui uma casa de alvenaria de aproximadamente 60m<sup>2</sup> e uma área coberta por telhas no fundo, de aproximadamente 60m<sup>2</sup>. **Avaliação deste lote: R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais) para março de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE 02: MATRÍCULA Nº 20.268 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ANDRADINA/SP - IMÓVEL:** Uma área de terras rurais medindo 9,74,18ha, localizada no Bairro Córrego Fundo ou Aguatemi, encravada no imóvel Fazenda Aguatemi, no município de Murutinga do Sul, comarca de Andradina, dentro do roteiro seguinte: inicia no marco cravado na margem direita do Córrego Tuppy e junto a cerca de divisa com a parte do imóvel ocupada pelo DER para duplicação da Rodovia Mal. Rondon-SP300, lado direito do trecho Guaraçai, sentido Murutinga do Sul, segue pelo Córrego Tupy no senti do de sua jusante, tendo sempre como divisa o seu leito até chegar no marco situado na margem direita do Córrego Tupy e na divisa com= a parte do imóvel compromissada com Alzira Caetano da Silva. deflete a direita e segue delimitando com a parte do imóvel compromissada com Alzira Caetano da Silva, com a distância de 612,00m.,deflete a direita e segue delimitando com a parte do imóvel compromissada com

Adilson Augusto Caetano pela distância de 36,50m., deste ponto al divisa segue confrontando com a parte do imóvel compromissado com Arnaldo Caetano até onde der 144,65m., daí segue delimitando com 101 mesmo confrontante até onde der 67,45m.de distância; deflete a esquerda e segue delimitando ainda com a área compromissada com Arnal do Caetano pela distância de 135,18m.chegando no marco cravado na divisa da área ocupada pelo DER (Rodovia Mal. Rondon), deflete a direita e segue pela divisa com a área ocupada pelo DER pela distância de 196, 55m.até chegar ao marco inicial, contendo uma casa de tijolos, duas garagens, curral e um barracão, ora denominado Sitio Santo Antonio. **Consta na Av.14 desta matrícula** que o imóvel passou a denominar-se Estância Santa Clara. **Consta na Av.17 desta matrícula** a existência da Ação exequenda. **INCRA nº 607.100.001.821-6. Consta às fls. 237** que o imóvel possui diversas benfeitorias, como um grande imóvel residencial de alvenaria, além da criação de gado e cultivo de cana de açúcar. **Avaliação deste lote: R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais) para março de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação as fls.342 no valor de R\$ 354.057,78 (março/2024). Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0010965-89.2021.5.15.0056, em trâmite na Vara do Trabalho de Andradina/SP.

Andradina, 25 de abril de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Mateus Moreira Siketo**  
**Juiz de Direito**