

## **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araraquara – SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **CSJ COMERCIO DE MOVEIS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.200.444.0001-39; **ROQUE BASO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 599.991.018-87; **MARIA APARECIDA FERNANDES BASO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 027.843.588-28. **O Dr. Luiz Claudio Sartorelli**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araraquara - 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 **DORIVAL BARBIERI FILHO** em face de **CSJ COMERCIO DE MOVEIS LTDA e Outros - processo nº 1008358-93.2018.8.26.0037**, 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). Cumpre 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 29/07/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 01/08/2024 às 16:00 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 01/08/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 21/08/2024 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. **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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. **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 poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).** **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 ficará disponível do site do leiloeiro ou será enviada por e-mail. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** 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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 21.030 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PORTO FERREIRA/SP - IMÓVEL:** imóvel rural; situado neste município, destacado do sítio Planalto, anteriormente "fazenda Grama" ou "Areia Branca", denominado "sítio São José", delimitado por um polígono irregular, cuja descrição se inicia no marco 01, situado junto ao córrego Sapé na divisa com a estância Santa Joana Gleba matrícula nº 16.283 do C.R.I. da comarca de Descalvado+ SP, na confluência com a lateral esquerda, sentido Porto Ferreira/Descalvado, da estrada municipal "PFR -353"; do marco metros, até o marco 02; deste segue com azimute de 198°42'56" e até com azimute de 199°00'37" e com até o marco 04; deste segue com azimute distância de 7,373 metros, até O azimute de 178°21'31" e com a distância de distância de 8,119 metros, azimute de 172°51'24" e marco 08; deste segue distância de 9,222 metros, azimute de 185°19'11" e distância de 9,222 me com marco 12, confrontando do Sapé sendo confrontante do Gleba "B" metros, e com segue com metros, até o a 3'52" M, 735 metros, até o de 172229192 e com metros, até azimute de e com a distância de 2,432 metros, até o marco 01 ad marco 12 com o córrego outro lado estância Santa Joana metros, até o marco 13; deste segue 14; deste seque Com azimute de 119°49'42" e com a O marco 15, confrontando do municipal; do marco 16, segue com 21,266 metros em curva esquerda de raio de 9,00 m e ângulo central (AC) 135°22'59" até O marco 17, confrontando nessa extensão com a esquina formada pela estrada municipal e com a estrada municipal "PFR 353"; do marco 17, segue com azimute de 255°36'47" e com a 18; deste segue com azimute de 246°40'21" e com a distância de 60,661 metros, até o marco 19; deste segue com azimute de 272°01'47" e com a 20; deste segue com azimute de 282°37'14" e com a distância de 134,601 metros, até finalmente do marco 21 segue até O marco 01, (início da descrição), no azimute de 261°35'31" e com a extensão de 73,928 metros, fechando assim o polígono acima descrito, abrangendo uma área de 52.118,76 m<sup>2</sup> ou 5,2119 hectares ou 2, 1537 alqueires paulista, confrontando do marco 17 ao marco 01 com a estrada municipal "PFR -353". **Consta na Av.05 desta matrícula** a existência do Processo nº 1000864-48.2018.8.26.0274, em trâmite na 2ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Itapolis/SP, requerida por MATEUS CHAGAS PINHEIRO contra CJS COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA e Outros. **Consta na Av.07 desta matrícula** a existência do Processo nº 1012410-35.2018.8.26.0037, em trâmite na 2ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Araraquara/SP, requerida por SHIRLEY GANDOLFI TROVATTI contra CJS COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA e Outros. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1011082-78.2018.8.26.0196, em trâmite na 2ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Franca/SP, requerida por ALVARO JOSÉ EIXEIRA contra CJS COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA e Outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00011761420135150067, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ROQUE BASO. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 573.000,00 (Quinhentos e setenta e três 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 no valor de R\$ 292.530,23 (junho/2024).

Araraquara, 01 de julho de 2024.

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

---

**Dr. Luiz Claudio Sartorelli**  
**Juiz de Direito**