

## 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Andradina/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado **EJB EMPREENDIMENTOS AGROPECUÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.952.207/0001-02; **JOSE ESTEVES DE FREITAS NETO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 958.061.728-72; **bem como sua cônjuge, se casado for. O Dr. Alexandre Rodrigues Ferreira**, MM. Juiz de Direito da 1ª 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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** em face de **EJB EMPREENDIMENTOS AGROPECUÁRIOS LTDA E OUTRO - Processo nº 0009166-91.2017.8.26.0024 (Principal nº 0008819-68.2011.8.26.0024) – Controle nº 1348/2011**, 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 08/09/2022 às 16:30 h** e se encerrará **dia 15/09/2022 às 16:30 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 15/09/2022 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 14/10/2022 às 16:30 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 no 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 1362 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PORÃ/MS - IMÓVEL:** Lote F, do quarteirão 67, situado à Av. Brasil, zona urbana desta cidade, medindo 22 1/2X50m com as seguintes confrontações: ao NORTE, com a lote G; ao SUL, com o lote E à LESTE, com o lote I e, ao OESTE, com a Avenida Brasil, para onde faz frente, onde tem construída a casa nº 51. **Consta no R.04 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 019.05.002424-6, em trâmite na 3ª Vara Cível de Porã/MS, requerida por VIACAMPUS COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA contra JOSÉ ESTEVES DE FREITAS NETO, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 019.08.000219-4, em trâmite na 3ª Vara Cível de Porã/MS, requerida por NABOR BOTH contra JOSÉ ESTEVES DE FREITAS NETO, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o exequente. **Consta no R.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0061300-92.2005.5.24.0066, em trâmite na Vara do Trabalho de Porã/MS, requerida por MARISA RAMOS COELHO E OUTRO contra FAZENDA QUERENCIA E OUTRO, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta no R.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0004490-28.2013.403.6002, em trâmite na 2ª Vara Federal de Dourados/MS, requerida por FAZENDA NACIONAL contra JOSÉ ESTEVES DE FREITAS NETO, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00244415220205240066, em trâmite na Vara do Trabalho de Ponta Porã/MS, foi decretada a indisponibilidade de bens de JOSÉ ESTEVES DE FREITAS NETO. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) para julho de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Andradina, 05 de agosto de 2022.

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

---

**Dr. Alexandre Rodrigues Ferreira**  
**Juiz de Direito**