

## 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Arujá/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado **RANCHO DA PAMONHA LTDA ME**, inscrito no CPF/MF sob o nº 47.408.166/0001-05. **A Dra. Ana Carolina Miranda De Oliveira**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Arujá/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 Procedimento Comum Cível** ajuizada por **FAZENDA PUBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO** em face de **RANCHO DA PAMONHA LTDA ME - Processo nº 0000047-39.2000.8.26.0045 – Controle nº 520/2000**, 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 22/03/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 25/03/2024 às 15:00 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 25/03/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 18/04/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **60% (sessenta 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/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. **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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 281 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ISABEL/SP - IMÓVEL:** Um terreno, constituído por uma área reservada do loteamento denominado "Arujamérica", perímetro urbano do município de Arujá, desta Comarca de Santa Isabel com as seguintes divisas e confrontações: "começa à divisa junto do lote nº 01, da quadra "32" do loteamento "Arujamérica", acima referido. Daí segue acompanhando a Avenida "6" por uma extensão de 86,00 metros: quebra à esquerda e vai uma distância de 35,00 metros, confrontando com o lote nº 09, da quadra 5, do referido Arujamérica: quebra novamente à esquerda e vai uma distância de 85,00 metros, confrontando com Heitor Stolf Jacintho (remanescente da área reservada); quebra outra vez à esquerda e daí uma extensão de 40,00 metros, confrontando com Homero Bocco Filho ou sucessores; quebra agora à direita e vai uma distância de 35,00 metros, confrontando com o mesmo Homero Bocco Filho ou sucessores, por um córrego; quebra à esquerda e vai uma extensão de 25,00 metros, confrontando com o lote nº 1, da quadra 32", no início referida, até o ponto onde iniciaram e terminam estas divisas e confrontações; encerrando assim uma área de 3.400,00m<sup>2</sup>. **Consta no R.03 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução, Processo nº 247/88, em trâmite na 1ª Vara Cível de Santa Isabel/SP, requerida por FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra RANCHO DA PAMONHA LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.04 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução, Processo nº 101/83, em trâmite na 2ª Vara Cível de Santa Isabel/SP, requerida por I.A.P.A.S. contra RANCHO DA PAMONHA LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.05 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução, Processo nº 445/83, em trâmite na 1ª Vara Cível de Santa Isabel/SP, requerida por I.A.P.A.S. contra RANCHO DA PAMONHA LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 3.812.845,00 (Três milhões, oitocentos e doze mil, e oitocentos e quarenta e cinco reais) para fevereiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 1.452.643,69 (setembro/2022).

Arujá, 26 de fevereiro de 2024.

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

---

**Dra. Ana Carolina Miranda De Oliveira**  
Juíza de Direito