

1ª Vara Cível da Comarca de Araras/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do(a)(s) executado(a)(s) **VALENTIM VIOLA**; do(s) terceiro(s) interessado(s) **NAZARE APARECIDA DOS SANTOS VIOLA, ADILSON CLAUDINEI BRESSAN, ALUIZIO FRANCISCO SANS, CARLOS EDUARDO BRESSAN,**.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **AUGUSTO RACHID REIS BITTENCOURT SILVA** da 1ª Vara Cível da Comarca de Araras/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** movido por **Comercial e Construtora Pavan Ltda** contra **Valentim Viola** - Processo nº **0004394-92.2007.8.26.0038** e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO(S) BEM(NS) - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra(m). A descrição detalhada e as fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregado(s) estão disponíveis no portal **RMoysés Leilões** (www.rmoyses.com.br).

DA VISITAÇÃO - Cabe ao interessado a responsabilidade de examinar o(s) bem(ns) antes da arrematação. A realização da visita está sujeita à autorização prévia, disponibilidade de agenda e cumprimento das normas de segurança do local, e em alguns casos, por circunstâncias alheias à organização do leilão, a visitação poderá não ser possível. Para tanto, o interessado deve estar cadastrado na plataforma **RMoysés Leilões** e informar os dados do lote e de eventuais acompanhantes, enviando sua solicitação ao e-mail visitacao@rmoyses.com.br.

DO LEILÃO - O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal **WWW.RMOYSES.COM.BR** e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Renato Schlobach Moysés, matriculado na JUCESP sob o nº 654.

DATAS E HORÁRIOS - O 1º pregão terá início em **18/05/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **20/05/2026**, às **14:00** horas. Caso os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de venda do(s) bem(ns) no 1º pregão, o leilão seguir-se-á sem interrupção até às **14:00** horas do dia **10/06/2026** - 2º pregão.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) - No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregado(s) corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances deverão ser ofertados diretamente no portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**. Não serão aceitos lances por outros meios, como: e-mail, telefone ou whatsapp.

DA PROPOSTA DE PAGAMENTO EM PRESTAÇÕES - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta, durante a realização do leilão, **diretamente no portal RMoysés Leilões**, através do botão '**Enviar Proposta Parcelada**' localizado abaixo do botão 'enviar lance', atendendo todos os requisitos do Artigo 895 do Código de Processo Civil, ou seja: **(I)** Oferta de pagamento à vista de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance; **(II)** Saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea e/ou por hipoteca do próprio bem, se imóvel; **(III)** Indexador de correção monetária aplicável ao saldo devedor; **(IV)** O valor correspondente a 5% (cinco por cento) da proposta, a título de comissão, a ser paga ao leiloeiro.

A apresentação de **proposta não suspende o leilão**, e o pagamento do **lance à vista sempre prevalecerá** sobre o parcelado, **não cabendo disputa entre propostas e lances**, sendo certo que as propostas serão encaminhadas para apreciação do Magistrado **após o encerramento do leilão**, sempre, e somente quando, não houver lance para pagamento à vista. **A proposta parcelada pode ser**

indeferida, a critério exclusivo do Magistrado, mesmo que tempestiva e/ou cumpridos todos os requisitos previstos em lei.

Uma vez homologada a proposta pelo Magistrado, o arrematante será intimado a providenciar o pagamento do sinal no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar da notificação, a ser paga através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, disponível na seção 'Minha Conta' do Portal RMoyses Leilões, sob pena de se desfazer a arrematação, **vencendo a primeira parcela 30 (trinta) dias após o pagamento do sinal**, independente da expedição da Carta de Arrematação.

Caberá ao arrematante que optar pela proposta parcelada, apresentar mensal e diretamente nos autos do processo, os comprovantes de pagamento das parcelas, acompanhado dos cálculos de correção monetária aplicados. Eventual atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, §4º do CPC).

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do **whatsapp (55 11 96854-0866)**, telefone (0 xx 11 4950-9660) ou *e-mail* (cac@rmoyses.com.br).

DOS DÉBITOS - Os débitos **fiscais e tributários** incidentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s) sub-rogarão no preço da arrematação (**art. 130, § único do CTN**), ficando o arrematante responsável **apenas pelo pagamento dos débitos de outra natureza**, ainda que relativos a períodos anteriores à data da arrematação.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não está inclusa no valor do lance.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através da **Conta sbXPAY**, utilizando (i) saldo disponível na conta ou (ii) Pix QR Code, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência conforme disponível na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site.

O Portal RMoyses Leilões disponibiliza ao usuário acesso a uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva, a conta sbXPAY deve ser utilizada exclusivamente para pagamentos de bens ou serviços devidos pela arrematação dos bens na **ITF-sbX**. A Conta sbXPAY é emitida e gerenciada pela Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., CNPJ nº 35.084.163/0001-84, devidamente autorizada pelo Banco Central.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e **poderá aprovar a venda do(s) bem(ns) para o segundo colocado**, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil.

A **ausência de pagamento da comissão**, seja por arrependimento ou desistência por razões não previstas em lei, autoriza o leiloeiro oficial a **cobrar o valor devido**, nos termos do artigo 39 do Decreto 21.981/32. Para tanto, o leiloeiro poderá emitir título de crédito e encaminhá-lo para protesto e execução, além de incluir o arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO - O Exequente, desde que único credor, **participará das praças em igualdade de condições** com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail intimacao@rmoyses.com.br até a data do encerramento do leilão, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário do bem, o cônjuge ou companheiro(a), os descendentes e os ascendentes do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e **poderão exercer o seu direito diretamente no Portal RMoysés Leilões**, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

O detentor do direito, **no momento da habilitação** no Portal **RMoysés Leilões** deverá se identificar como "**desejo exercer meu Direito de Preferência**", anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

ACORDO OU REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, conforme Art. 267, §4º da Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será devida pelo executado.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação prevista no §1º, ou ocorrendo a desistência pelo arrematante prevista §5º, ambos do artigo 903 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente **após a comprovação do pagamento** do lote e comissão, e será assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo juiz.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo "OUTORGA DE PODERES", exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo "OUTORGA DE PODERES" o usuário poderá clicar no campo "ACEITE" destas condições. Se pessoa jurídica, deverá adicionalmente encaminhar ao Leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria (para comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica).

DA TRANSFERÊNCIA DO(S) BEM(NS) – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva 'Carta de Arrematação ou Mando de Entrega do Bem' e então apresentá-la aos órgãos competentes correspondentes, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro e transferência.

A carta de arrematação e/ou mandado de entrega do bem será(ão) expedido(s) pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do CPC, devendo o arrematante recolher as custas para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC. Em caso de arrematação de imóveis, deverá ainda comprovar o pagamento do ITBI.

Caso o arrematante opte pelo recolhimento do ITBI somente no momento da expedição da Carta de Arrematação, vale ressaltar, que tal recolhimento poderá estar sujeito a multa após decorridos os prazos determinados pelas Prefeituras Municipais.

É importante esclarecer que **não existe prazo** estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a imissão na posse ocorrerá apenas após esse ato.

Para o cancelamento das constrições anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, **deverá o arrematante requerer** a expedição do(s) ofício(s) diretamente aos respectivos juízos que originaram as constrições.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335 do Código Penal e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no Portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)

Lote 1 - Matrícula nº 44.348 do Oficial de Registro de Imóveis de Araras-SP

Um barracão próprio para oficina, terreno e quintal respectivo, situado á Rua 24 de Março, n.º 269, na Vila Franzini, nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com área global de 400,00 metros quadrados, medindo, integralmente, dez metros (10,00), na frente e nos fundos, e quarenta metros (40,00), nos lados, confrontando de ambos os lados e fundos, com quem de direito

Proprietário: Valentim Violam casado (av2.)

Laudo de Avaliação: Imóvel é composto pelo Terreno (A.C. 400,00m²), Galpão (A.C. 237,20m²) e apartamento (A.C. 237,20m²)

Ônus e Restrições

Av. 02 (Conhecimento de Terceiros): a Ação de Cobrança, Processo nº 038.01.2007.004394-0 (Ordem 590/2007), da Vara Judicial de Araras-SP, movida por Comercial e Construtora Pavan Ltda. contra Valentim Viola. Valor da causa: R\$ 407.788,29.

Valor da Avaliação em 13/06/22: R\$ 779.048,00. Valor da Avaliação atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns em fev/2026: R\$ 894.284,90 (oitocentos e noventa e quatro mil, duzentos e oitenta e quatro reais e noventa centavos)

Local do bem: Rua 24 de Março, 269, Parque Alvorada, Araras/SP.

Lote 2 - Chácara, Granja São Francisco, constituída de (três) matriculas (Matriculas 44349-367-44350) todas do CRI de Araras:

Matrícula 44349:

Uma gleba de terras, sem benfeitorias nem construções, situada na Chácara São Francisco, neste município, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com a área global de 12.800,00 metros quadrados, com frente para uma Estrada Municipal, e constituída pelas glebas n.ºs 20, 21, 22 e 23 (vinte, vinte e um, vinte e dois e vinte e três), medindo, integralmente, na frente para a referida estrada, cento e vinte metros (120,00), de um lado, onde confronta com uma rua sem denominação, mede cento e vinte metros (120,00), nos fundos, onde confronta com a gleba n.º 24, mede oitenta metros (80,00), e, de outro lado, onde confronta com as glebas 10 e 11, mede por uma linha quebrada, de frente aos fundos, oitenta metros (80,00), quarenta metros (40,00) e quarenta metros (40,00).

Proprietário: Valentim Viola

Ônus: Av. 02 Conhecimento de Terceiros: Ação de Cobrança, Processo nº 038.01.2007.004394-1/000000-000 (Ordem 590/2007), Vara Judicial de Araras-SP, movida por Comercial e Construtora Pavan Ltda. contra Valentim Viola

Matrícula 367

Uma gleba de terras, sem benfeitorias, nem construções, caracterizado pelo lote nº 10, da loteamento Chácara São Francisco, com frente para a Estrada Municipal Elihu Root, canto de uma rua Particular, neste município e comarca de Araras, Estado de São Paulo, com a área global de 3.200,00 metros quadrados, ou sejam 0,3 ha., medindo, integralmente, na frente e nos fundos, quarenta metros (40,00) e, dos lados, oitenta metros (80,00), confrontando de um lado com o lote nº 20, de outro lado, com a rua mencionada e nos fundos, com parte do lote 11, todos do mesmo loteamento. **Av. 04:** A Estrada Municipal

Elihu Root passou a denominar-se Avenida João Rossi. **Av. 05:** A "Rua Particular" passou a denominar-se Rua 14 Bis

Cadastro Municipal(Av.6): Conforme a Averbação 06 (28/04/1995), o imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Araras sob o nº 12.3.20.02.001

Proprietário: Valentim Viola e Nazaré Aparecida dos Santos Viola,

Ônus: Av. 10: Conhecimento de Terceiros: Ação de Cobrança, Processo nº 038.01.2007.004394-1/000000-000 (Ordem 590/2007), Vara Judicial de Araras-SP, movida por Comercial e Construtora Pavan Ltda. contra Valentim Viola

Matrícula 44350

Uma gleba de terras, sem benfeitorias nem construções, situada na Chácara São Francisco, neste município, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com a área global de 3.200,00 metros quadrados, com frente para um caminho particular, medindo, integralmente, na frente e nos fundos quarenta metros (40,00) e dos lados oitenta metros (80,00), confrontando de um lado com a gleba n.º 12, de outro lado com as glebas n.ºs 10 e 20, e nos fundos, com a gleba n.º 23.

Proprietário: Valentim Viola

Ônus: Av. 02 Ajuizamento: Ação de Cobrança, Processo nº 038.01.2007.004394-1/000000-000 (Ordem 590/2007), Vara Judicial de Araras-SP, movida por Comercial e Construtora Pavan Ltda. contra Valentim Viola

Laudo de Avaliação 1143/1260 e 1311/1341 (processo digitalizado 1300/1423 e 1525/1535): Conforme laudo, não há divisas marcadas destes imóveis, não há muros ou cercas delimitando exatamente a área correspondente de cada matrícula.

Valor do Terreno (19.200 m² a R\$ 298/m²): R\$ 5.721.600,00

Construção Principal (e/ou Área de lazer): R\$ 833.040,00

Construção Caseiro (ou outra construção): R\$ 41.968,00

Construção Piscina (ou outra construção): R\$ 49.647,00

Valor Total do Imóvel (Soma) R\$ 6.646.255,00

Valor total do imóvel: R\$ 6.646,255,00 (seis milhões, seiscentos e quarenta e seis mil, duzentos e cinquenta e cinco reais). Valor da Avaliação atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns em fev/2026: R\$ 7.354.227,36 (sete milhões, trezentos e cinquenta e quatro mil, duzentos e vinte e sete reais e trinta e seis centavos)

Local do bem: Chácara Granja São Francisco, Araras/SP.

Sobre o(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s) não há Recursos pendentes de julgamento.

Araras, 09 de março de 2026.

Eu, _____ conferi e subscrevi.

AUGUSTO RACHID REIS BITTENCOURT SILVA

Juiz(a) de Direito