

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO

Leilão Exclusivamente Eletrônico

(www.kronbergleiloes.com.br)

O(A) EXMO(A) SR(A) DR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA (O) 03ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ASSIS – ESTADO DE SÃO PAULO, **DR. ANDRÉ LUIZ DAMASCENO CASTRO LEITE**, nomeando o leiloeiro público **HELICIO KRONBERG**, JUCESP 1259, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos executados/devedores que, nos autos do(s) processo(s) abaixo indicado(s), venderá, em **LEILÃO PÚBLICO**, os bens/lotos adiante discriminados. **LOCAL**: Os leilões previstos neste edital serão exclusivamente eletrônicos, no site www.kronbergleiloes.com.br. **DATA E HORA: Início do Segundo Leilão: 08/10/2026 às 09 horas e 10 minutos. Término do Segundo Leilão: 28/10/2026, às 09 horas e 10 minutos (horário de Brasília).** **VENDA DIRETA**: Na hipótese de algum bem/lote indicado neste edital não ser arrematado em nenhum dos leilões designados, caso autorizado por este juízo, o bem/lote poderá ficar disponível no site do leiloeiro pelo prazo de até 60 (*sessenta*) dias, prazo em que o leiloeiro receberá ofertas, as quais deverão observar o lance mínimo previsto neste edital, para pagamento do valor à vista. As ofertas serão apresentadas pelo leiloeiro, ao r. juízo competente, para análise. Sobre o valor ofertado será devida taxa de comissão de leilão de **5,00%**. **LANCE INICIAL. No segundo leilão**, fica o leiloeiro autorizado a ofertar os lotes tendo como lance mínimo o valor equivalente a **60%** do valor atualizado da avaliação, devendo ser reservada, sobre o produto da avaliação, a quantia correspondente à cota-parte pertencente aos coproprietários, em estrita observância ao despacho proferido às fls. 1352 (*art. 843, § 2º do CPC*). **LANCE CONSIDERADO VENCEDOR**: Será considerado vencedor o lance em maior valor. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**: Nos pagamentos mediante guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO À VISTA**: Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no prazo máximo de 1 (*um*) dia útil, contados da data da arrematação em leilão, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor integral do valor da arrematação. Na hipótese de o arrematante deixar de depositar o valor no prazo fixado, a arrematação restará automaticamente desfeita/resolvida (*art. 903, §1º, III do CPC*), sendo o lote novamente levado à leilão (*do qual o arrematante ficará impedido de participar*), ficando o arrematante, em razão da desistência, obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da arrematação, além das despesas para a realização de um novo leilão, podendo o r. juízo valer-se da via executiva para a cobrança da multa. **ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO**: Poderá o exequente arrematar o(s) lote(s) utilizando os créditos do próprio processo, observado o previsto no art. 892, §1º, §2º e §3º do CPC. **PROPOSTAS**: Havendo interesse na apresentação de propostas em valor e/ou condições diversas dos previstos neste edital, as mesmas deverão ser apresentadas, por escrito, para o leiloeiro (no site www.kronbergleiloes.com.br), devendo constar na mesma, ao menos: o nome e qualificação do proponente (*e cônjuge, se houver*); bem/lote objeto da proposta; o valor da proposta; as condições de pagamento do valor proposto. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II- até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. Sobre o valor da proposta será devida taxa de comissão de leilão de 5,00%, caso a mesma seja homologada. **O recebimento de proposta pelo leiloeiro não suspenderá os leilões**. As propostas recebidas serão apresentadas nos autos, pelo leiloeiro, para análise do r. juízo competente, exceto na hipótese do r. juízo vedar o recebimento de propostas. Na hipótese de homologação da proposta, o leiloeiro, uma vez intimado, emitirá o auto de arrematação e recolherá o preço. Caso o proponente deixe de honrar a proposta homologada, ficará

o mesmo obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da proposta, assim como a pagar a taxa de comissão de leilão de 5,00% sobre o valor da proposta, tudo isso sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei e/ou no presente edital. **EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido em igualdade de condições com eventuais outros interessados/licitantes, cabendo ao titular do direito acompanhar o leilão e exercer seu direito de preferência, com base no maior lance (*e nas mesmas condições de pagamento*) recebido pelo leiloeiro durante o leilão ou com base no valor do lance inicial (*quando não comparecerem interessados na arrematação do bem*), até a assinatura do auto de arrematação ou homologação do leilão pelo r. juízo competente, sob pena de preclusão, devendo, para tanto, recolher o preço e a taxa de comissão do leiloeiro. **MANIFESTAÇÃO DO ARREMATANTE:** Para se manifestar nos autos do processo deverá o arrematante constituir advogado, especialmente na hipótese de desistência prevista no **art. 903, § 5º, I, II e III do CPC**. **TAXA DE COMISSÃO DE LEILÃO:** Em caso de arrematação, será devida, pelo arrematante, taxa de comissão de 5,00% sobre o valor total da arrematação, taxa esta devida mesmo na hipótese de o exequente arrematar com créditos (*independente de exhibir ou não o preço*). O valor da comissão deverá ser integralmente quitado no prazo de até 01 (*um*) dia útil, contado da data da arrematação, O valor da comissão não está incluso no valor da arrematação, devendo ser destacada e paga para o leiloeiro. **DÍVIDAS E ÔNUS:** O arrematante arcará com débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme norma prevista no **art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional**. Em caso de adjudicação de bem, serão mantidos todos os ônus e débitos que recaiam sobre o bem adjudicado, exceto na hipótese de decisão judicial em sentido contrário. **TRANSMISSÃO ON LINE:** Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico (www.kronbergleiloes.com.br). Os leilões poderão, a critério do leiloeiro, ser transmitidos, em tempo real, por intermédio do site www.kronbergleiloes.com.br. Contudo, em razão de problemas técnicos, a transmissão pode não ser possível ou sofrer interrupções totais ou parciais, o que, em nenhuma hipótese, invalidará e/ou postergará o ato. **LANCES PELA INTERNET:** Os interessados em participar do leilão deverão dar lances, exclusivamente pela *internet*, por intermédio do site www.kronbergleiloes.com.br. **Serão aceitos lances a partir da inserção do leilão no site do leiloeiro.** Todos os atos realizados via *internet* ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, ficando o Poder Judiciário e/ou leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade. Os interessados em ofertar lances eletrônicos deverão observar as condições previstas no site do leiloeiro e na legislação em vigor, sendo condição o cadastro prévio no site do leiloeiro. Ao participar do leilão o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. **CONDIÇÕES GERAIS:** O interessado é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos por ocasião do cadastro para participar do leilão, respondendo, cível e criminalmente, por eventual informação incorreta que venha a prejudicar o ato. Ao se cadastrar e participar do leilão, o interessado adere integralmente às condições do mesmo, principalmente às condições previstas no presente edital. Os lances ofertados são irrevogáveis, sem direito ao arrependimento. Fica o leiloeiro autorizado a, querendo, ofertar todos ou parte dos lotes de forma agrupada, tendo como lance mínimo a soma do valor dos lotes individuais, permitindo, assim, a arrematação conjunta de lotes por um único arrematante (*art. 893 do CPC*). Poderá o leiloeiro atualizar o valor da avaliação. As medidas e confrontações dos imóveis e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Para todos os efeitos, considera-se a venda dos bens imóveis como sendo *ad corpus*, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis, se houver. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese de o imóvel arrematado encontrar-se tombado ou ser considerado

como UIP pelo Município, caberá ao arrematante observar a legislação pertinente, principalmente no que se refere a conservação do bem e restrições de uso. É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição ao uso do imóvel, inclusive, mas são somente, restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia (*inclusive de funcionamento*). Caberá ao arrematante arcar com os custos para a expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, cujos valores deverão ser recolhidos diretamente à Vara onde tramitam os autos a que se referem o presente edital. **INFORMAÇÕES:** Com o leiloeiro, pelo telefone (41) 3233-1077 ou pelo site www.kronbergleiloes.com.br. **Visitação do(s) bem(ens) mediante contato prévio com o leiloeiro, sendo possível apenas na hipótese do(s) bem(ens) estar(em) sob a guarda ou posse do leiloeiro. Não será permitida visita sem agendamento prévio.** **PRAZO PARA IMPUGNAR ESTE EDITAL:** O presente edital pode ser impugnado no prazo de 05 (*cinco*) dias corridos, contados da publicação do mesmo no site do leiloeiro (www.kronbergleiloes.com.br), **sob pena de preclusão.** Para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e para que ninguém possa alegar ignorância, mandou o(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito que se expedisse o presente edital que deverá ser publicado e afixado na forma da Lei. **Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os arrendatários rurais, os interessados e, principalmente, os executados art. 889, § único do CPC), credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem:** Marino da Graça Pereira, Sandra Regina de Arruda Belloti Garcia, Ronaldo Goncalves Pasqualino, Lucineia Ferreira Pelegriño dos Reis, Jurandir Teixeira de Lemos, Marina Tedesch Serodio, Arlete Rodrigues Floriano de Oliveira, Sabatilio Flores Neto representado pelo inventariante Miguel Flores Neto, Maria Jose Bianchi Katumata, Gilberto Piedade Marques, Dulce Moreira da Silva Seno, Luiz Henrique da Silva Gomes, Delma Alves Cirino, Marcelo de Oliveira Aguiar Silva, Luiz Henrique Pimentel, Roberto Maschio, Telma Maria Mendonça, Aparecida Sonia de Oliveira Tanganeli, Vanderlei Antonio Mendonça, Wilson Alberto de Mendonça, Walter José Mendonça, Waldyr Carlos Rodrigues de Mendonça, Vera Lucia Garcia de Mendonça, Maria Inez Sinelli de Mendonça, Isis Chiqueto Barbosa Mendonça.

Cumprimento de Sentença - 0006569-46.2018.8.26.0047 Requerente: Marino da Graça Pereira **Requerido:** Telma Maria Mendonça. **Bem (lote único)** Imóvel: Um terreno parte da data seis (06) do quarteirão 173, da planta do patrimônio do Bispado de Assis, situado do lado ímpar da numeração da Rua Gonçalves Dias, do lado direito de quem vai da Rua José Bonifácio para a Rua Osvaldo Cruz, distante vinte e quatro metros e quarenta centímetros (24,40m), da Rua Osvaldo Cruz, nesta cidade, na cidade, distrito, município e comarca de Assis, medindo doze metros e setenta centímetros (12,70m) de frente, por vinte e seis metros e quarenta centímetros (26,40m), da frente aos fundos, totalizando a área de 335,28m², dividindo e confrontando-se: pela frente com a Rua Gonçalves Dias; pelo lado direito de quem olha da rua para o terreno, com a data nº. 03 de Salviano Nogueira Brando; pelo lado esquerdo com parte da data seis (6) de Manoel Dias de Assis e pelos fundos com a data nº 5 de Salim Jose Homse. Com as demais características constantes na matrícula nº 27.874 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis/SP. A localização do imóvel é atendida pelos serviços de eletricidade, iluminação pública e rede de água e esgoto. A via de acesso encontra-se regularmente pavimentada. O acesso aos imóveis é fácil e prático. Benfeitorias: O imóvel conta com área construída de garagem, edificação principal e edificação secundária aos fundos. Todas as construções são executadas em alvenaria cerâmica tradicional. A área principal conta com cobertura por telhas cerâmicas tradicionais, enquanto a cobertura da garagem consiste em laje exposta e a cobertura da área dos fundos é executada em telhas de fibrocimento. Por meio de análise externa evidenciou-se que toda área construída apresenta péssimo estado de conservação, contando com esquadrias com elevado grau de corrosão, pintura com elevado grau de desgaste, segregação de revestimento, entre outros. Ainda, foi diagnosticado inúmeras avarias

e patologias construtivas que podem afetar estruturalmente a edificação, tais como infiltrações, fissurações e trincas. Imóvel ocupado. Localizado na Rua Gonçalves Dias, nº 427, Centro - Assis/SP. **Recursos Pendentes:** Não Há., **Ônus:** Há débitos de IPTU. **VALOR DA DÍVIDA R\$ 501.483,63** em 12 de fevereiro de 2025, **VALOR DE AVALIAÇÃO R\$ 280.407,77** em 05 de maio de 2022 | **VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO R\$ 333.817,83** - avaliado em 31 de agosto de 2026. **Valor do bem em segundo leilão:** R\$ 200.290,70. (Devendo ser reservada, sobre o produto da avaliação, a quantia correspondente à cota-parte pertencente aos coproprietários, em estrita observância ao despacho proferido às fls. 1352).

Assis, 28 de setembro de 2026.

Helcio Kronberg
Leiloeiro Público Oficial
(assinado digitalmente)

André Luiz Damasceno Castro Leite
Juiz de Direito