

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TATUÍ/SP.

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DA FRAÇÃO IDEAL DE 25% SOBRE A NUA-PROPRIEDADE DE BEM IMÓVEL e de INTIMAÇÃO do executado ORLANDO DE OLIVEIRA JÚNIOR (CPF/MF 160.085.768-02), e seu respectivo cônjuge, se casado for; dos coproprietários e seus respectivos cônjuges CRISTIANI SIQUEIRA RODRIGUES OLIVEIRA (CPF/MF 296.921.768-60), EDSON GALVÃO DE OLIVEIRA (CPF/MF 049.311.518-84), VALÉRIA XAVIER DE BARROS OLIVEIRA (CPF/MF 144.907.408-16), MARIA REGINA DE OLIVEIRA RODRIGUES (CPF/MF 057.959.888-80), MOISÉS RODRIGUES (CPF/MF 002.982.258-08), ANDREA APARECIDA DE OLIVEIRA COELHO (CPF/MF 141.627.698-00) e ARMANDO CÉSAR (CPF/MF 089.114.098-04); da usufrutuária TEREZINHA LOPES DE OLIVEIRA (CPF/MF 099.325.558-27), e seu respectivo cônjuge, se casada for; dos credores LUIZ CARLOS DA SILVEIRA (CPF/MF 081.810.998-00), ISAÍAS FRANCISCO VIEIRA DOS SANTOS (CPF/MF nº 027.176.078-89) e AUTO POSTO BOM JESUS DE QUADRA LTDA (CNPJ/MF 01.692.636/0001-04); e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Tatuí, Estado de São Paulo, Dr. Rubens Petersen Neto, na forma da lei:

FAZ SABER, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se o **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **ARMANDO CÉSAR COELHO E OUTRO** movem contra **ORLANDO DE OLIVEIRA JÚNIOR** – Processo nº **1000638-55.2021.8.26.0624**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site www.leiloei.com.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados por meio do Portal www.leiloei.com.

O 1º leilão terá início no dia **29/06/2026**, às **14h25**, encerrando-se no dia **02/07/2026**, às **14h25**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia **23/07/2026**, às **14h25** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal www.leiloei.com, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das certificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM www.leiloei.com, e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.

DO(S) BEM(NS) – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: visitacao@leiloei.com.

DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

DOS DÉBITOS – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, que serão submetidas ao Juízo para aprovação e estabelecimento de garantias (Art. 895, do CPC c/c Art. 891, § único).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5%



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



(cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail cobranca@leiloei.com, para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

DO ACORDO – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leiloei.com. Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail contato@leiloei.com ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

RELAÇÃO DE BEM(NS) – A FRAÇÃO IDEAL DE 25% SOBRE A NUA-PROPRIEDADE DO IMÓVEL denominado **SÍTIO TABOÃOZINHO**, estrada Municipal, bairro Guarapó de Cima, Município de Quadra/SP. Marco inicial: vértice BFM M1931 (coordenadas E=801.903,12m e N=7.418.513,68m), situado em ponto comum da referida estrada; do imóvel da matrícula nº 426, e do imóvel em questão. Confrontantes: M1931-M1932, estrada Municipal; M1932-M1934, propriedade de Carlos Vieira de Andrade; M1934-M1935, estrada Municipal; M1935-M1937, propriedade de Benedito Francisco Mendes; M1937-M1938, estrada municipal; M1938-M1940, imóvel da matrícula nº 27.241; M1940-M1941, imóvel da matrícula nº 50.827; M1941-M1931, imóvel da matrícula nº 426. Área: 36,8529 hectares; perímetro de 3.418,03m. Cadastro: nº 631.078.015.660-1; área de 44,90 hectares; módulo rural 16,0311 hectares, nº módulos rurais 2,57; módulo fiscal 18,00 hectares; nº módulos fiscais 2,49; fração mínima de parcelamento 2,00 hectares. Certificação do INCRA-SR08(SP) nº 081312000140-64. Inscrição no Cadastro Rural (SICAR/CAR): 35416530010385. Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 2.384.833-2. Matrícula nº 81.958 do C.R.I. da Comarca de Tatuí.

AVALIAÇÃO – R\$ 570.000,00 (dezembro/2021– fls. 127 dos autos).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO – R\$ 768.085,49 (abril/2026)



ÔNUS – Consta da referida matrícula imobiliária, conforme **R.04** (01/07/2014), o USUFRUTO VITALÍCIO, em favor de Terezinha Lopes de Oliveira; conforme **Av.05** (18/04/2017), a PENHORA de parte ideal de 25% sobre o imóvel, pertencente ao Executado, extraída do Processo nº 1007186-72.2016.8.26.0624, ajuizada perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Tatuí/SP, por LUIZ CARLOS DA SILVEIRA; conforme **Av.06** (25/05/2017) e **Av.08** (24/10/2017), respectivamente, a PREMONITÓRIA e a PENHORA de parte ideal de 25% sobre o imóvel, pertencentes ao Executado, extraída do Processo nº 1001253-84.2017.8.26.0624, ajuizado perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Tatuí/SP, por ISAÍAS FRANCISCO VIEIRA DOS SANTOS; conforme **Av.7** (17/08/2017), a PENHORA de parte ideal de 25% sobre o imóvel, pertencente ao Executado, extraída do Processo nº 1006756-23.2016.8.26.0624, ajuizada perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Tatuí/SP, por AUTO POSTO BOM JESUS DE QUADRA LTDA; **Av.09** (16/03/2021) e **Av.10** (07/12/2021), respectivamente, a PREMONITÓRIA e a PENHORA EXEQUENDA de parte ideal de 25% sobre o imóvel, pertencente ao Executado; e conforme **Av.11** (03/07/2025), a PENHORA de parte ideal de 25% sobre o imóvel, pertencente ao Executado, extraída do Processo nº 0004822-37.2022.8.26.0624, ajuizada perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Tatuí/SP, pelos Exequentes.

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS – Não constam débitos sobre o imóvel, conforme CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 27/04/2026.

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 249.064,41 (junho/2024 – fls. 357 dos autos).

***Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Tatuí, Estado de São Paulo.

Tatuí, 27 de abril de 2026.

**RUBENS PETERSEN NETO
JUIZ DE DIREITO**



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®

