2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PORTO FERREIRA - SP.

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação da executada **CERÂMICA OURO VELHO LTDA,** CNPJ nº 56.599.384/0001-65 **e demais terceiros interessados,** expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial, requerido por **VALDENIR TOSETTI,** CPF n.º 101.375.578-2**5, Processo nº 1001981-52.2024.8.26.0472.**

A **Dr(a) Joice Sofiati Salgado,** Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Porto Ferreira, Estado de São Paulo, na forma da Lei,

Faz Saber que, com fundamento nos artigos 881 e 882 do Código de Processo Civil, combinado com o Provimento CSM 1625/2009 e 17/2016 do TJ/SP, através da empresa gestora **ARREMAX LEILÕES** (www.arremax.com.br), portal de leilões on-line, conduzido pela **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892**, será levado a público leilão de venda e arrematação no **1º Leilão que terá início no dia 24/09/2025 às 13:00 horas e se encerrará dia 26/09/2025 às 13:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores à avaliação. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação seguir-se-á, sem interrupção, **no dia 26/09/2025 às 13:00 horas e 1 minuto, o 2º Leilão, que se encerrará no dia 16/10/2025 às 13:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores a **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada, do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

Bem a Ser Praceado: TERRENO, situado nesta cidade, com frente para a Avenida Prof. Henrique da Mota Fonseca Junior, fazendo esquina com a Rua Joaquim Miguel Pereira, formado pelos lotes designados como Lote "2" e Lote "3", **designado como "LOTE A",** da quadra T, do loteamento Jardim Santa Maria, medindo 40,00 metros de frente para Avenida Prof. Henrique da Mota Fonseca Junior, mede 34,40 metros de largura nos fundos, na confrontação com o prédio nº 1.414 com frente para a Rua Joaquim Miguel Pereira, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, na confrontação (de quem da avenida Prof. Henrique da Mota Fonseca Junior olha para o Imóvel) pelo lado direito com a Rua Joaquim Miguel Pereira e pelo lado esquerdo com o prédio nº 2.025, com frente para avenida Prof. Henrique da Mota Fonseca Junior, **encerrando à área de 1.116,00 metros quadrados**. **Conforme Avaliação de Folhas 148/149**: sob o terreno há um prédio próprio para instalações industrial e comercial, localizado com frente para a av. Prof. Henrique da Motta Fonseca n° 2049, esquina com a rua Joaquim Miguel Pereira, edificado no terreno designado como lote "a", formado pela unificação dos lotes nº s 02 e 03, da quadra "t", do loteamento jardim santa maria. a construção do galpão industrial é feita de alvenaria e coberto com estrutura metálica; e a parte comercial, em dois pavimentos contém espaço para loja, escritórios, copa e banheiros. **MATRÍCULA nº 25.314 do Cartório de Registro de Imoveis de Porto Ferreira/SP. AV-1) CAUÇÃO** (autos da ação de sustação de protesto cautelar, processo nº 400/87). **AV-2) CAUÇÃO** (autos da ação de sustação de protesto cautelar, processo nº 899/87). **Inscrição**

Municipal nº 0011-0221-0003. **DÉBITOS de IPTU: R$ 18.694,74 (dezoito mil, seiscentos e noventa e quatro reais e setenta e quatro centavos**), conforme pesquisa realizada em 19/08/2025. **Obs.:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações eletrônicas correndo por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (artigo 24 do Provimento). Venda Ad Corpus e no estado em que se encontra, sem garantia. **O bem será adquirido livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, excetuando-se as obrigações "propter rem"**.

Valor do Bem – R$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), julho/2024, fls. 148/149. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 2.533,755,78 (dois milhões, quinhentos e trinta e três mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e setenta e oito centavos), Agosto/2025.**

Débito Processual – R$ 12.323,78 (doze mil, trezentos e vinte e tres reais e setenta e oito centavos), fevereiro/2025, fls 81.

Condutor do Leilão: Será conduzido pela Gestora ARREMAX LEILÕES, www.arremax.com.br, através da **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892.**

Dos Lances - Deverão ser oferecidos diretamente no sistema da gestora (www.arremax.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Dos Débitos – O arrematante se responsabiliza pelo pagamento de eventuais débitos incidentes sobre o bem arrematado, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme previsão do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter (rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal www.arremax.com.br. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM nº 1.625/09 do TJSP e o caput do artigo 335, do Código Penal. Decisão de fls. 185/188. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal www.arremax.com.br. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM nº 1.625/09 do TJSP e o caput do artigo 335, do Código Penal.

Pagamento e Recibo de Arrematação – O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial pelo arrematante. O

pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. A comissão do leiloeiro de 5% do valor da arrematação será paga diretamente à empresa gestora. Após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para pagamento. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. ***Obs.*** *O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início do 1º leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do 2º leilão, proposta por valor que não seja inferior a 60% da avaliação oficial, devidamente atualizada. Fica desde já consignado que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que os lances sejam iguais. (Artigo 895 do CPC).* ******Importante ressaltar que, uma vez ofertado o lance à vista, o sistema www.arremax.com.br não permitirá lances para pagamento parcelado, diante do que dispõe o artigo 895, §7º do CPC.***

Remição/Desistência ou composição da Execução: Em caso de remição ou desistência da execução pelo Exequente após a publicação dos editais, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro, ou em caso de composição deverá declinar na minuta do acordo quem arcará com tais despesas, sob pela do executado suportar integralmente.

Dúvidas e Esclarecimentos: Contato pelo telefone (11) 3375-9181 ou whats app (11) 3375-9181, ou ainda por e-mail: juridico@arremax.com.br.

Fica(m) o(s) executado(s), intimado(s) através da publicação deste Edital na rede mundial de computadores. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. “Eventuais ônus sobre o imóvel, correrá por conta do arrematante”, exceto eventuais débitos fiscais e tributários que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Será o edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Porto Ferreira, 21 de agosto de 2025.

Dr(a). Joice Sofiati Salgado
Juíza de Direito