

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TATUÍ/SP

A Dra. Ligia Cristina Berardi Machado, MMa. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0004201-11.2020.8.26.0624 – Cumprimento de Sentença

Exequente: MARILENE FORNAZARI, CPF: 021.214.978-46;

Executado: LÍVIA AMARA RODRIGUES DE OLIVEIRA, CPF: 273.032.448-70.

Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA DE QUADRA/SP;
- MARIA DE FÁTIMA OLIVEIRA BIANCO, CPF: 891.107.148-04 (coproprietária) e MAURO DA MATA BIANCO, CPF: 604.479.828-34 (cônjuge);
- ROSELI DE OLIVEIRA JUBRAM, CPF: 005.579.148-41 (coproprietário) e FAUSTO PAES JUBRAM, CPF: 931.089.828-34 (cônjuge);
- LUÍS LUCIANO DE OLIVEIRA, CPF: 038.270.638-25 (coproprietário);
- MAGALI DE OLIVEIRA, CPF: 077.637.148-75 (coproprietária);
- MÁRCIO DE OLIVEIRA, CPF: 156.567.248-83 (coproprietário);
- CRISTIANO CAMPOS DE OLIVEIRA, CPF: 144.923.598-00 (coproprietário);
- 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TATUÍ/SP, processo nº 40000-94.2013.8.26.0624;

1º Leilão

Início em 14/10/2025, às 16:15hs, e término em 17/10/2025, às 16:15hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01 - R\$ 264.884,65, LOTE 02 - R\$ 136.952,44, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2024.

2º Leilão

Início em 17/10/2025, às 16:16hs, e término em 06/11/2025, às 16:15hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01 - R\$ 185.419,26, LOTE 02 - R\$ 95.866,71, correspondente a 70% do valor da avaliação atualizado.

Descrição dos Bens

Lote 01 - FRAÇÃO IDEAL DE 12,50% DA FAZENDA SÃO JOSÉ (GLEBA A), ESTRADA MUNICIPAL JOAQUIM RODRIGUES, BAIRRO GUARAPÓ, MUNICÍPIO DE QUADRA/SP. Marco inicial: vértice SPSC-M-0235 (coordenadas long. -48°02'55,355" e lat. -23°19'13,146"), situado em ponto comum da referida estrada; do imóvel da matrícula nº 39.099, e do imóvel em questão. Vértices (código, longitude, latitude e altitude); seguimento (código, azimute e distância), respectivos: Código SPSC-M-0235, Longitude -48°02'55,355", Latitude -23°19'13,146", Altitude 650,23m; Código SPSC-P-1784, Azimute 112°13', Dist. 358,46m; Código SPSC-P-1784, Longitude -48°02'43,676", Latitude -23°19'17,552", Altitude 654,14m; Código AXW-M-347, Azimute 119°22', Dist. 404,48m; Código AXW-M-347, Longitude -48°02'31,271", Latitude -23°19'24,001", Altitude 662,63m; Código SPSC-P-1783, Azimute 171°38', Dist. 399,16m; Código SPSC-P-1783, Longitude -48°02'29,229", Latitude -23°19'36,837", Altitude 653,87m; Código SPSC-M-0234, Azimute 292°54', Dist. 490,51m; Código SPSC-M-0234, Longitude -48°02'45,132", Latitude -23°19'30,633", Altitude 648,55m; Código SPSC-V-0632, Azimute 12°20', Dist. 10,77m; SPSC-V-0633, Longitude -48°02'45,051", Latitude -23°19'30,291", Altitude 648,32m; Código SPSC-V-0633, Azimute 03°52', Dist. 7,15m; Código SPSC-V-0633, Longitude -48°02'45,034", Latitude -23°19'30,059", Altitude 648,47m; Código SPSC-V-0634, Azimute 02°11', Dist. 5,94m; Código SPSC-V-0634, Longitude -48°02'45,026", Latitude -23°19'29,866", Altitude 648,54m; Código SPSC-V-0635, Azimute 01°02', Dist. 7,85m; Código SPSC-V-0635, Longitude -48°02'45,021", Latitude -23°19'29,611", Altitude 648,65m; Código SPSC-V-0636, Azimute 352°36', Dist. 8,84m; Código SPSC-V-0636, Longitude -48°02'45,061", Latitude -23°19'29,326", Altitude 648,78m; Código SPSC-V-0637, Azimute 347°16', Dist. 8,9m; Código SPSC-V-0637, Longitude -48°02'45,130", Latitude -23°19'29,044", Altitude 648,85m; Código SPSC-V-0638, Azimute 339°48', Dist. 7,57m; Código SPSC-V-0638, Longitude -48°02'45,222", Latitude -23°19'28,813", Altitude 648,93m; Código SPSC-V-0639, Azimute 334°51', Dist. 8,16m; Código SPSC-V-0639, Longitude -48°02'45,344", Latitude -23°19'28,573", Altitude 649,01m; Código SPSC-V-0640, Azimute 330°43', Dist. 29,52m; Código SPSC-V-0640, Longitude -48°02'45,852", Latitude -23°19'27,736", Altitude 649,28m; Código SPSC-V-0641, Azimute 329°40', Dist. 37,25m; Código SPSC-V-0641, Longitude -48°02'46,514", Latitude -23°19'26,691", Altitude 650,20m; Código SPSC-V-0642, Azimute 329°11', Dist. 47,50m; Código SPSC-V-0642,

Longitude -48°02'47,370", Latitude -23°19'25,365", Altitude 651,43m; Código SPSC-V-0643, Azimute 328°01', Dist. 6,38m; Código SPSC-V-0643, Longitude -48°02'47,489", Latitude -23°19'25,189", Altitude 651,64; Código SPSC-V-0644, Azimute 323°04', Dist. 7,24m; Código SPSC-V-0644, Longitude -48°02'47,642", Latitude -23°19'25,001", Altitude 651,88m; Código SPSC-V-0645, Azimute 317°35', Dist. 7,79m; Código SPSC-V-0645, Longitude -48°02'47,827", Latitude -23°19'24,814", Altitude 652,06m; Código SPSC-V-0646, Azimute 309°56', Dist. 8,67m; Código SPSC-V-0646, Longitude -48°02'48,061", Latitude -23°19'24,633", Altitude 652,21m; Código SPSC-V-0647, Azimute 308°21', Dist. 7,54m; Código SPSC-V-0647, Longitude -48°02'48,269", Latitude -23°19'24,481", Altitude 652,31m; Código SPSC-V-0648, Azimute 295°56', Dist. 8,09m; Código SPSC-V-0648, Longitude -48°02'48,525", Latitude -23°19'24,366", Altitude 652,34m; Código SPSC-V-0649, Azimute 298°25', Dist. 7,17m; Código SPSC-V-0649, Longitude -48°02'48,747", Latitude -23°19'24,255", Altitude 652,38m; Código SPSC-V-0650, Azimute 292°40', Dist. 139,62m; Código SPSC-V-0650, Longitude -48°02'53,281", Latitude -23°19'22,505", Altitude 650,79m; Código SPSC-V-0651, Azimute 293°31', Dist. 3,16m; Código SPSC-V-0651, Longitude -48°02'53,383", Latitude -23°19'22,464", Altitude 650,73m; Código SPSC-V-0652, Azimute 296°07', Dist. 21,11m; Código SPSC-V-0652, Longitude -48°02'54,050", Latitude -23°19'22,162", Altitude 650,44m; Código SPSC-V-0653, Azimute 297°25', Dist. 14,69m; Código SPSC-V-0653, Longitude -48°02'54,509", Latitude -23°19'21,942", Altitude 650,20m; Código SPSC-V-0654, Azimute 300°01', Dist. 15,56m; Código SPSC-V-0654, Longitude -48°02'54,983", Latitude -23°19'21,689", Altitude 650,00m; Código SPSC-V-0655, Azimute 304°01', Dist. 10,56m; Código SPSC-V-0655, Longitude -48°02'55,291", Latitude -23°19'21,497", Altitude 649,92m; Código SPSC-V-0656, Azimute 305°33', Dist. 6,88m; Código SPSC-V-0656, Longitude -48°02'55,488", Latitude -23°19'21,367", Altitude 649,92m; Código SPSC-V-0657, Azimute 310°24', Dist. 5,41m; Código SPSC-V-0657, Longitude -48°02'55,633", Latitude -23°19'21,253", Altitude 649,96m; Código SPSC-V-0658, Azimute 313°12', Dist. 4,72m; Código SPSC-V-0658, Longitude -48°02'55,754", Latitude -23°19'21,148", Altitude 649,98m; Código SPSC-V-0659, Azimute 317°16', Dist. 3,89m; Código SPSC-V-0659, Longitude -48°02'55,847", Latitude -23°19'21,055", Altitude 649,95m; Código SPSC-V-0660, Azimute 322°49', Dist. 3,67m; Código SPSC-V-0660, Longitude -48°02'55,925", Latitude -23°19'20,960", Altitude 649,95m; Código SPSC-V-0661, Azimute 327°54', Dist. 3,85m; Código SPSC-V-0661, Longitude -48°02'55,997", Latitude -23°19'20,854", Altitude 649,95m; Código SPSC-V-0662, Azimute 332°20', Dist. 2,57m; Código SPSC-V-0662, Longitude -48°02'56,039", Latitude -23°19'20,780", Altitude 649,94m; Código SPSC-V-0663, Azimute 339°50', Dist. 2,88m; Código SPSC-V-0663, Longitude -48°02'56,074", Latitude -23°19'20,692", Altitude 649,95m; SPSC-V-0664, Azimute 341°40', Dist. 3,44m; Código SPSC-V-0664, Longitude -48°02'56,112", Latitude -23°19'20,586", Altitude 649,98m; Código SPSC-V-0665, Azimute 345°57', Dist. 3,04m; Código SPSC-V-0665, Longitude -48°02'56,138", Latitude -23°19'20,490", Altitude 650,04; Código SPSC-V-0666, Azimute 351°32', Dist. 3,67m; Código SPSC-V-0666, Longitude -48°02'56,157", Latitude -23°19'20,372", Altitude 650,05m; Código SPSC-V-0667, Azimute 357°30', Dist. 3,94m; Código SPSC-V-0667, Longitude -48°02'56,163", Latitude -23°19'20,244", Altitude 650,06m; Código SPSC-V-0668, Azimute 01°03', Dist. 7,75m; Código SPSC-V-0668, Longitude -48°02'56,158", Latitude -23°19'19,992", Altitude 650,05m; Código SPSC-V-0669, Azimute 04°21', Dist. 7,87m; Código SPSC-V-0669, Longitude -48°02'56,137", Latitude -23°19'19,737", Altitude 650,02m; Código SPSC-M-0235, Azimute 06°15', Dist. 204,00m. Confrontantes: SPSC-M-0235/SPSC-P-1784, imóvel da matrícula nº 39.099; SPSC-P-1784/AXW-M-347, imóvel da matrícula nº 105.918; AXW-M-347/SPSC-P-1783, imóvel da matrícula nº 105.919; SPSC-P-1783/SPSC-M-0234, imóvel da matrícula nº 82.860; SPSC-M-0234/SPSC-M-0235, estrada Municipal Joaquim Rodrigues. Área: 25,1143 hectares; perímetro de 2.357,22m.

Cadastro no INCRA nº 631.078.003.492-1; área total 494,8983 hectares; módulo rural 24,4016 hectares; nº módulos rurais 19,22; módulo fiscal 18,00 hectares; nº módulos fiscais 27,4944; fração mínima de parcelamento 2,00 hectares.

Informações do Auto de Avaliação (fls. 223).

Matrícula: 105.917 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 156-157 dos autos, bem como na **AV. 6** da matrícula. Consta, na **AV. 5, PENHORA** derivada dos autos nº 40000-94.2013.8.26.0624, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP.

CONTRIBUINTE: INCRA nº 631.078.003.492-1; SICAR/CAR nº 35416530022489; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 233.500,50, em agosto de 2022.

Lote 02 – FRAÇÃO IDEAL DE 12,50% DA FAZENDA SÃO JOSÉ (GLEBA D3), ESTRADA MUNICIPAL AGENOR ANTÔNIO DE OLIVEIRA, BAIRRO GUARAPÓ, MUNICÍPIO DE QUADRA/SP. Marco inicial: vértice SPSC-P-1705 (coordenadas long. -48°01'20,803" e lat. -23°20'11,882"), situado em ponto comum do imóvel da matrícula nº 10.431; do imóvel da matrícula nº 105.936, e do imóvel em questão. Vértices (código, longitude, latitude e altitude); seguimento (código, azimute e distância), respectivos: Código SPSC-P-1705, Longitude -48°01'20,803", Latitude -23°20'11,882", Altitude 649,72m; Código SPSC-P-1599, Azimute 195°21', Dist. 672,47; Código SPSC-P-1599, Longitude -48°01'27,071", Latitude -23°20'32,959", Altitude 608,18m; Código SPSC-P-1598, Azimute 193°39', Dist. 15,39m; SPSC-P-1598, Longitude -48°01'27,199", Latitude -23°20'33,445", Altitude 608,30m; Código SPSC-P-1597, Azimute 268°29', Dist. 34,02; Código SPSC-P-1597, Longitude -48°01'28,396", Latitude -23°20'33,474", Altitude 608,96m; Código SPSC-P-1596, Azimute 200°35', Dist. 27,31m; Código SPSC-P-1596, Longitude -48°01'34,305", Altitude 609,31m; Código SPSC-P-1595, Azimute 269°15', Dist. 59,58m; Código SPSC-P-1595, Longitude -48°01'30,831", Latitude -23°20'34,330", Altitude 610,43m; Código SPSC-P-1594, Azimute 312°38', Dist. 60,59m; Código SPSC-P-1594, Longitude -48°01'32,400", Latitude -23°20'32,996", Altitude 611,19m; Código SPSC-P-1593, Azimute 350°26', Dist. 34,88m; Código SPSC-P-1593, Longitude -48°01'32,604", Latitude -23°20'31,878", Altitude 611,36m; Código SPSC-P-1709, Azimute 258°21', Dist. 35,39m; Código SPSC-P-1709, Longitude -48°01'33,824", Latitude -23°20'32,110", Altitude 612,23m; Código SPSC-P-1979, Azimute 15°22', Dist. 419,49m; Código SPSC-P-1979, Longitude -48°01'29,910", Latitude -23°20'18,963", Altitude 639,01m; Código SPSC-P-1704, Azimute 15°22', Dist. 202,75m; Código SPSC-P-1704, Longitude -48°01'28,018", Latitude -23°20'12,609", Altitude 652,05m; Código SPSC-M-0207, Azimute 83°35', Dist. 12,12m; Código SPSC-M-0207, Longitude -48°01'27,594", Latitude -23°20'12,565", Altitude 651,91m; Código SPSC-P-1705, Azimute 83°47', Dist. 194,08m. Confrontantes: SPSC-P-1705/SPSC-P-1599, imóvel da matrícula nº 105.936; SPSC-P-1599/SPSC-P-1709, imóvel da matrícula nº 103.860 (pelo córrego Guarapó); SPSC-P-1709/SPSC-P-1979, imóvel da matrícula nº 105.934; SPSC-P-1979/SPSC-P-1704, imóvel da matrícula nº 105.933; SPSC-P-1704/SPSC-M-0207, estrada municipal Agenor Antônio de Oliveira; SPSC-M-0207/SPSC-P-1705, imóvel da matrícula nº 10.431. Área: 12,9847 hectares; perímetro de 1.768,06m. Cadastro no INCRA nº 631.078.003.492-1; área total 494,8983 hectares; módulo rural 24,4016 hectares; nº módulos rurais 19,22; módulo fiscal 18,00 hectares; nº módulos fiscais 27,4944; fração mínima de parcelamento 2,00 hectares.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 223).

Matrícula: 105.935 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí/SP.

ÔNUS: **ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 156-157 dos autos, bem como na **AV. 6** da matrícula. Consta, na **AV. 5, PENHORA** derivada dos autos nº 40000-94.2013.8.26.0624, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP.

CONTRIBUINTE: INCRA nº 631.078.003.492-1; SICAR/CAR nº 35416530006364; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 120.726,00, em agosto de 2022.

Débito da ação: R\$ 181.041,66, em agosto de 2021, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos



Verificação de condições do bem

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 a alienação.



Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.



Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.



Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

**À vista****Parcelado****Por crédito**

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

⚠ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

⚠ Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Tatuí/SP, 09 de setembro de 2025.

Dra. Ligia Cristina Berardi Machado

Juíza de Direito