

VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE TAMBÁÚ/SP

O **Dr. Felipe Junqueira D'Ávila Ribeiro**, MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/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: 1001578-16.2022.8.26.0614 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: VMX FOMENTO COMERCIAL LTDA., CNPJ: 20.169.011/0001-07, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **MARIA FRANCISCA BAGATTA**, CPF: 062.890.948-90;
- **JOSE FRANCISCO BAGATTA**, CPF: 062.890.668-46;
- **CARLOS TEIXEIRA PUCCINI**, CPF: 069.304.088-24;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA;**
- **VARA ÚNICA DA COMARCA DE TAMBÁÚ/SP**, autos n. 1000359-02.2021.8.26.0360; 1000500-50.2023.8.26.0614
- **VARA DO TRABALHO DE ARARAQUARA/SP**, autos n. 0010322-24.2022.5.15.0048; 0010427-35.2021.5.15.0048;
- **VARA DO TRABALHO DE PORTO FERREIRA/SP**, autos n. 0010427-35.2021.5.15.0048;

1º Leilão

Início em **12/12/2025**, às **14:15hs**, e término em **17/12/2025**, às **14:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 177.166,63, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **17/12/2025**, às **14:16hs**, e término em **08/01/2026**, às **14:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 106.299,97, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UMA GLEBA DE TERRAS, DESMEMBRADA DO IMÓVEL RURAL DENOMINADO RESERVA LEGAL BAGATTA (AV.02) SÃO PAULO, DESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE MOCOCA - SP, COM ÁREA DE 4,06,61 HECTARES, dentro do perímetro, divisas e confrontações seguintes : Inicia-se no ponto D1-A assinalado na planta, situado à margem do ribeirão da Prata e em confrontação com Clovis Gonçalves Dias Filho, deste ponto, segue pelo referido ribeirão, no sentido natural das águas, na distância de 243,20 metros, até o marco 3, daí deflete a direita, deixa o ribeirão da Prata, passa a confrontar com João Roberto Gonçalves Dias e segue com o rumo de 57°00'NW em uma distância de 239,91 metros até o ponto 3A, deste ponto deflete a direita e passa a confrontar com área remanescente do mesmo imóvel e segue com rumo com 36°42' NE acompanhando o limite da reserva legal da distância de 269,33 metros até o ponto 3L, daí deflete a direita, passando a confrontar com Engecolo Projetos Manutenções e Instalações Ltda e segue com rumo 19°39' SE em uma distância de 238,21 metros acompanhando a faixa de servidão da linha de transmissão de energia elétrica até o ponto D1-A, fechando uma área de 4,06,61 hectares, ou 1,68 alqueires paulista.

Matrícula: 25.925 do Cartório de Registro de Imóveis de Mococa/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 520 dos autos, bem como na **AV.07** da matrícula. Consta, na **AV.03, AVERBAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO** derivada dos autos n. 1000359-02.2021.8.26.0360, da Vara Única da Comarca de Tambaú/SP. Consta, na **AV.04, PENHORA** derivada dos autos n. 0010322-24.2022.5.15.0048, da Vara do Trabalho de

Araraquara/SP. Consta, na **AV.05, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0010427-35.2021.5.15.0048, da Vara do Trabalho de Porto Ferreira/SP. Consta, na **AV.06, PENHORA** derivada dos autos n. 0010427-35.2021.5.15.0048, da Vara do Trabalho de Araraquara/SP. Consta, **EMBARGOS À EXECUÇÃO**, autos n. 1000500-50.2023.8.26.0614, da Vara Cível da Comarca de Tambaú/SP, em trâmite.

CONTRIBUINTE nº: N/C; Não foi apurar a existência de **débitos fiscais**, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente. **DEPOSITÁRIO:** José Francisco Bagatta, executado.

Avaliação: R\$ 168.000,00, em setembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 146.974,83, em junho de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 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.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

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**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Tambaú/SP, 27 de outubro de 2025.

Dr. Felipe Junqueira D'Ávila Ribeiro,

Juiz de Direito