EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da Vara Única do Foro da Comarca de General Salgado/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

PROCESSO: **0000263-31.2025.8.26.0204** – Cumprimento de sentença – honorários sucumbenciais.

EXEQUENTE: **João Ignacio Pimenta Junior**, CPF nº 169.723.538-74

EXECUTADO: **José Darci Camargo Junior ME**, CNPJ nº 06.890.517/0001-80, na pessoa de seu representante legal; **José Darci Camargo Junior**, CPF nº 281.143.508-57; **Juliana Cristina Camargo Oliveira**, CPF nº 307.133.048-04; **José Darci Camargo**, CPF nº 341.089.048-34 e **Zeli Munhato Camargo**, CPF nº 034.918.638-30

INTERESSADOS: **Prefeitura Municipal de General Salgado**, CNPJ nº 45.660.610/0001-50, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel**; **Banco do Brasil S.A.**, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, na pessoa de seu representante legal (**credor hipotecário**); **Processo nº 0000291-48.2015.8.26.0204, da Vara Única do Foro da Comarca de General Salgado/SP; processo nº 1000114-33.2016.8.26.0204, da Vara Única do Foro da Comarca de General Salgado/SP; processo nº 1000113-48.2016.8.26.0204, da Vara Única do Foro da Comarca de General Salgado/SP; processo nº 0000996-46.2015.8.26.0204, da Vara Única do Foro da Comarca de General Salgado/SP; processo nº 0012123-52.2015.5.15.0037, da Vara do Trabalho de Fernandópolis/SP; processo nº 0000997-31.2015.8.260204, da Vara Única do Foro da Comarca de General Salgado/SP; processo nº 1000473-80.2016.8.26.0204, da Vara Única do Foro da Comarca de General Salgado/SP; processo nº 1000927-60.2016.8.26.0204, da Vara Única do Foro da Comarca de General Salgado/SP; processo nº 0001196-19.2015.4.03.6124, da 1ª Vara Federal de Jales/SP; processo nº 5000397-17.2017.4.03.6124, da 1ª Vara Federal de Jales/SP**

1º LEILÃO: início em **22/01/2027**, às **11h00min**, e término em **28/01/2027**, às **11h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **28/01/2027**, às **11h01min**, e término em **18/02/2027**, às **11h00min**;
LANCE MÍNIMO: **70% (setenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL RURAL, MATRÍCULA Nº 5.580, DO CRI DESTA CIDADE DE GENERAL SALGADO/SP, com área de 3,63 há (três hectares e sessenta e três ares), ou sejam 1,50 alqueires, localizado no imóvel geral da Fazenda Limoeiro, neste município e comarca de General Salgado-SP, dentro dos seguintes rumos, graus e distâncias: Inicia-se no marco denominado 0-PP, cravado às margens da estrada municipal GES-010,m que liga General Salgado ao Município de São João de Iracema, junto à divisa com Manoel Dias Filho (Matrícula número 195); daí segue margeando a estrada municipal, sentido São João de Iracema, azimute de 81°07'12" e distância de oitenta e dois metros e cinquenta e dois centímetros (82,57m) até o marco um (1), azimute de 76°25'47" e distância de cento e trinta e seis metros e cinquenta e oito centímetros (136,58m) até o marco dois (2); daí segue confrontando com Argemiro de Castilho (matricula n° 4.696), azimute 319°52'26" e distância de duzentos e quinze metros e trinta centímetros (215,30m) até o marco dois "A" (2-A); daí segue confrontando com área remanescente de Euclides Osvaldo Marques (matricula número 5.581), azimute de 244°24'41" e distância de cento e noventa e três metros e dezesseis centímetros (193,16m) até o marco quatro "A"

(4A); daí segue confrontando com Manoel Dias Filho (matricula número 195), azimute de 141°56'43" e distância de cento e sessenta metros (160,00m) até o marco 0-PP, início da descrição. // **AV. 26** – Averbação para constar que a área de 1.288,89m² foi **desapropriada** em favor do Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo, conforme R. 01 da matrícula nº 10.872 do CRI de General Salgado/SP. *De acordo com o LAUDO: "O imóvel é bem localizado, com frente para a Estrada Municipal que vai desta cidade a cidade de São João de Iracema (GES 010), no entanto, o mesmo passou a pertencer como perímetro urbano (Av. 11-5.580). Sobre o imóvel possui uma edificação de um GALPÃO INDUSTRIAL DE 4.335 m2. (170,00m x 25,5); com altura de 10m; com fechamento laterais de 3,00 metros de altura em alvenaria e o restante de telhas galvanizadas intercaladas com telhas translúcidas; cobertura com telhas galvanizadas; 3 banheiros. O imóvel está cercado pelas laterais através de muro de alvenaria com aproximadamente 3 metros de altura, fundos com cerca de arame farpado e frente de alambrado; entre o galpão e a frente do imóvel, possui uma grande área de estacionamento, com paisagismo".* INSCRIÇÃO CADASTRAL nº: 4822010 (AV. 12). MATRÍCULA: 5.580, do CRI de General Salgado/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Estrada Municipal GES 010, 0, General Salgado/SP, CEP 15300-000. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

AVALIAÇÃO: R$ 8.100.000,00 (oito milhões e cem mil reais), em janeiro de 2024, que, atualizado, corresponde à R$ 9.233.668,07 (nove milhões, duzentos e trinta e três mil, seiscentos e sessenta e oito reais e sete centavos), para novembro de 2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R$ 279.928,35, em julho de 2026 (fls. 315/316), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@zallileiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)[1]; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - ÔNUS: Consta na AV. 11, que o imóvel se encontra em PERÍMETRO URBANO da cidade de General Salgado/SP, com inscrição municipal nº 102000. Consta na R. 13, HIPOTECA de 1º grau ao Banco do Brasil S.A. Consta na AV. 14, AJUIZAMENTO DE AÇÃO nº 0000291-48.2015.8.26.0204, da Vara Única do Foro da Comarca de General Salgado/SP. Consta na AV. 15, PENHORA derivada do processo nº 1000114-33.2016.8.26.0204, da Vara Única do Foro da Comarca de General Salgado/SP. Consta na AV. 17, PENHORA derivada do processo nº 1000113-48.2016.8.26.0204, da Vara Única do Foro da Comarca de General Salgado/SP. Consta na AV. 18, PENHORA derivada do processo nº 0000996-46.2015.8.26.0204, da Vara Única do Foro da Comarca de General Salgado/SP. Consta na AV. 19, PENHORA derivada do processo nº 0012123-52.2015.5.15.0037, da Vara do Trabalho de Fernandópolis/SP. Consta na AV. 21, PENHORA derivada do processo nº 0000997-31.2015.8.260204, da Vara Única do Foro da Comarca de General Salgado/SP. Consta na AV. 22, PENHORA derivada do processo nº 1000473-80.2016.8.26.0204, da Vara Única do Foro da Comarca de General Salgado/SP. Consta na AV. 23, PENHORA derivada do

[1] Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

processo nº 1000927-60.2016.8.26.0204, da Vara Única do Foro da Comarca de General Salgado/SP. Consta na AV. 25, PENHORA derivada do processo nº 0001196-19.2015.4.03.6124, da 1ª Vara Federal de Jales/SP. Consta na AV. 27, PENHORA derivada do processo nº 5000397-17.2017.4.03.6124, da 1ª Vara Federal de Jales/SP. Consta na AV. 28, PENHORA EXEQUENDA. **DÉBITO DE IPTU**: Não foi possível consultar eventuais débitos, em razão de não obter esse recurso no portal da Municipalidade; **DÉBITO HIPOTECÁRIO**: Não informado, apesar da intimação do credor hipotecário às fls. 222/223.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN e Tema nº 1134 do C. STJ, e exceto os débitos condominiais, os quais possuem natureza *propter rem*, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC[2], configurando, portanto, em aquisição originária, de modo que os débitos anteriores à arrematação não serão de responsabilidade do arrematante. 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 judiciais eletrônicas, nos termos do art. 500, § 3º, do CC[3]. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.[4] Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no Portal, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de depósito judicial, cujos comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@zallileiloes.com.br. Em caso de "Remissão" ou "Acordo" fica previsto a cobrança de comissão do percentual de 0,5%, somente quando o acordo ou a remissão ocorrer após publicação de edital e antes da realização do praceamento (fls. 336/338). Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016.

[2] Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

[3] Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.
§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*.

[4] Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

VII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VIII – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES: não será aceito qualquer pedido de desistência (ou arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC. Em caso de não reconhecimento da desistência, poderá ser arrematante diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com juros legais, além da multa a ser fixada pelo magistrado, salvo na hipótese do § 5º do art. 903 do CPC.

IX - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.zallileiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2°, do CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil (“CPC”), Código Penal (“CP”), Código Tributário Nacional (“CTN”), Resolução CNJ n° 236/2016, Decreto n° 21.981/1932, Provimento n° 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 05 de novembro de 2026.

DRA. BRUNA MARQUES LIBÂNIO MARTINS
Juíza de Direito