

4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Franca/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **ESPÓLIO DE A. E. N. e ESPÓLIO DE M. H. M. E., representados pelos herdeiros L. A. M. E.,** inscrito no CPF/MF sob o nº 747.399.XXX-XX; e **sua mulher T. M. B. B. E.,** inscrita no CPF/MF sob o nº 019.842.XXX-XX; **C. T. E. L.,** inscrito no CPF/MF sob o nº 114.394.XXX-XX; e **seu marido O. D. L.,** inscrito no CPF/MF sob o nº 747.399.XXX-XX; e **J. M. E.,** inscrito no CPF/MF sob o nº 036.762.XXX-XX; **bem como seu cônjuge, se casado for; e da credora hipotecária U.,** inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.994.XXX/XXXX-XX.

A Dra. Julieta Maria Passeri de Souza, MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Franca/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **B. S. S/A (credor hipotecário)** em face de **ESPÓLIO DE A. E. N. e outros - Processo nº 0001268-89.2000.8.26.0196,** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 25/09/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 28/09/2026 às 15:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 28/09/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 19/10/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O

exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS: LOTE UNICO: MATRÍCULA Nº 10.356 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA/SP - IMÓVEL: Um quinhão de terras, na Fazenda denominada Sant'Ana, no município de Cristais Paulista, comarca, 2ª Circunscrição Imobiliária de Franca, com a área de 66.750 m² na gleba 03 e mais 157.467 m² na gleba 4, compreendido nas seguintes divisas e confrontações: começa em uma valeta na divisa com terrenos do menor Aparecido, desta segue no rumo de 2º SE a outra valeta, desta segue no rumo de 88º SE, até encontrar uma valeta na divisa com o condomínio Natael, deste segue no rumo 88º NE, na distância de 50 m, até outra valeta na divisa com o condômino menor Aristeu, desta no rumo até outra valeta na divisa com o condômino Joaquim Custódio de Oliveira, deste segue no rumo de 22º NO, até outra valeta na beira do córrego, depois até este e segue por este acima, dividindo com José Tomaz de Oliveira e depois com Isolina Borges, até ficar em frente à valeta que teve princípio, depois até esta valeta. **Consta no R.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 673/86, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.06 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca ao B. B. DO B. S/A (atual B. S. S/A). **Consta na Av.09 e 10**

desta matrícula que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0014060-51.1995.8.26.0196, em trâmite na 2ª Vara Cível de Franca/SP, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

MATRÍCULA Nº 10.357 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA/SP - IMÓVEL: Uma parte de terras, situada em Guapuã-SP, desta comarca, 2ª Circunscrição Imobiliária, no lugar denominado "Sítio Canoas", contendo 3 alqueires mais ou menos, uma pequena casa de moradia de pau a pique e coberta de telhas, em mau estado de conservação, pequeno pomar, monjolo e rego d'água, parte essa toda fechada por cerca de arame e confronta com propriedades de Elsio Malta Barbosa e outros, com José Tomaz de Oliveira e com Joaquim Custódio de Mello. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o Município de Guapuã, passou a denominar-se atualmente Cristais Paulista. **Consta no R.05 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 673/86, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.07 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca ao B. B. DO B. S/A (atual B. S. S/A). **Consta na Av.10 e 11 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0014060-51.1995.8.26.0196, em trâmite na 2ª Vara Cível de Franca/SP, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

MATRÍCULA Nº 4.906 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA/SP - IMÓVEL: Uma parte de terras, situada na Fazenda Sant'Ana, no município de Cristais Paulista, desta comarca, com mais ou menos 16 alqueires, compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações: começa em uma valeta na divisa de menores de Jandira e Natael Malta, desta segue em rumo 15º, dividindo com o menor Natael, até outra valeta na divisa com o ora doador, desta segue, dividindo com este último e no rumo de 88º NO, até outra valeta, desta segue no rumo de 20º NO até outra valeta, desta segue no mesmo rumo, até o córrego, por este acima, na divisa de Isolina Borges, até encontrar a cerca de arame de divisa de Joaquim Custódio de Melo, seguindo com esta pela cerca de arame até encontrar um marco e valo de divisa com Antônio Ribeiro Malta, segue com este pelo valo até encontrar uma valeta na divisa do menor Jandira, desta segue no rumo de 76º NE, dividindo com a mesma menor, até outra valeta, desta segue no rumo de 67º 15' SE até a valeta onde teve começo e fim. **Consta no R.10 e Av.24 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca a U.. **Consta no R.13 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 673/86, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.17 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca ao B. B. DO B. S/A (atual B. S. S/A). **Consta na Av.27 e 28 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0014060-51.1995.8.26.0196, em trâmite na 2ª Vara Cível de Franca/SP, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.31 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

MATRÍCULA Nº 4.907 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA/SP - IMÓVEL: Uma gleba de terras, rural, agrícola e pastoril, situada na Fazenda Ressaquinha ou Quilombo, no município de Cristais Paulista, desta comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária, com a área de 19,36,00 ha, mais 3.025 m², ou seja, 8 alqueires e 1/2 (meia) quarta, em terras de cerrado vermelho, toda cercada, sem benfeitorias alguma, a não ser cercas externas, confrontando na sua integridade com a Fazenda Santa Cruz, de propriedade de Mario Soares, com Martins Malaquias, com o remanescente dos outorgantes, com Wilson Tomaz e ainda com o comprador. **Consta na Av.05 desta matrícula** que o imóvel confronta atualmente com Joaquim de Lima Barbosa e sua mulher (anteriormente com o remanescente dos outorgantes) e com Antônio Elias Neto e sua mulher (anteriormente e ainda com o comprador). **Consta no R.06 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca ao B. B. DO B. S/A (atual B. S. S/A). **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 196.01.2008.026902-1, em trâmite na 2ª Vara Cível de Franca/SP, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 e 12 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0014060-51.1995.8.26.0196, em trâmite na 2ª Vara Cível de Franca/SP, foi

penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.14 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

INCRA nº 606.014.002.305-6.

Consta no Laudo de Avaliação que as descrições tituladas não permitem identificar os limites de cada quinhão.

Avaliação total deste lote: R\$ 13.769.973,00 (treze milhões setecentos e sessenta e nove mil novecentos e setenta e três reais) para outubro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÃO: Consta abertura de inventário nº 1022209-71.2022.8.26.0196, dos espólios de A. E. N. e de M. H. M. E.

Débito desta ação no valor de R\$ 7.518.210.95 (novembro/2025).

Franca, 14 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Julieta Maria Passeri de Souza
Juíza de Direito