

22ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **RAIMUNDO SOUSA AGUIAR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 497.722.791-34; **bem como seu cônjuge, se casado for.**

A Dra. Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira, MM. Juíza de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central da Capital/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 interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** ajuizada por **PQM BRASIL FRANCHISING LTDA** em face de **RAIMUNDO SOUSA AGUIAR - Processo nº 0013551-43.2020.8.26.0100 (Principal - 1048010-30.2015.8.26.0100)**, 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 visitação nem 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 31/08/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 03/09/2026 às 16:30 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 03/09/2026 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 23/09/2026 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta 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 **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

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

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

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 através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

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. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, 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, já 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 guia de depósito 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a 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. Por qualquer motivo caso 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 DO BEM: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 3.048 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARAGUATINS/TO - IMÓVEL: Parte" do lote 67 da Gleba São Martinho com área de 19,3600 há (dezenove hectares e trinta e seis ares), localizado no município de Araguatins TO com os limites e confrontações seguintes: Inicia-se no marco 04, cravado na margem esquerda do Córrego Água Roxa. Daí segue com Az. de 191º00'00" com as distancias de 136,00 m chega-se ao marco 05. Daí segue com Az. de 212º55'00" com distância de 391,00 m, chega-se ao Marco 01. Daí segue com Az. de 339º10'00" com distância de 175,00 m chega-se ao Marco 06. Daí segue com Az. de 239º29'00" com distância de 512,00 m chega-se ao Marco 03. Daí segue com Az. de 341º15'00" com distância de 103,00 m chega-se ao Marco 07. Daí segue com Az. de 47º10'00" com distância de 716,00 m chega-se ao Marco 08 cravado na margem esquerda do Córrego Água Roxa. Daí segue Córrego acima com distância de 252,12 m, chega-se ao Marco 04. Ponto inicial. Limita-se ao Norte com o Córrego Água Roxa. Este com Aurora Araújo Ramos Lindomar Lisboa Madalena; Sul com Raimundo Sousa Aguiar, este com Raimundo Sousa Aguiar. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1001904-70.2020.04.01.4301, foi determinada a indisponibilidade dos bens de RAIMUNDO SOUSA AGUIAR. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10021697220204014031, foi determinada a indisponibilidade dos bens de RAIMUNDO SOUSA AGUIAR. **Consta na Av.06 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado; **e MATRÍCULA Nº 3.537 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARAGUATINS/TO -**

IMÓVEL: Parte" do lote nº 67 da Gleba São Martinho, localizado no município de Araguatins - TO, com área de 6,8783 há, que juntamente com 11,1065 há de Raimundo Sousa Aguiar totaliza 17,9848 há (dezessete hectares, noventa e oito ares e quarenta e oito centiares), com os limites e confrontações seguintes: Inicia-se no marco 08 cravado na margem esquerda do Córrego Água Roxa. Daí segue com azimute de 227°00'00" com distância de 716,00 m, chega-se ao marco 07. Daí segue com azimute de 161°15'00" com distância de 103,00 m, chega-se ao marco 03. Daí segue com azimute de 239°29'00", com distância de 221,00 m, chega-se ao marco 211-B. Daí segue com azimute de 317°26'18" com distância de 43,00, chega se ao marco 211-A. Daí segue com azimute de 03°31'40" com distância de 300,00 m, chega- ao marco 09 Daí segue.com azimute de 47°10'00" com distância de 786,00 m, chega-se marco 10 cravado na margem esquerda do Córrego Água Roxa. Daí segue ribeirão acima distância de 203,20 m, chega-se ao marco 68. Ponto inicial. Confrontando-se ao Norte com o córrego Água Roxa; ao Leste com Raimundo Pereira de Araújo e Lindomar L. Madalena, ao Sul com Manoel Vieira da Silva; e a Oeste com Vicente Sousa Aguiar. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1001904-70.2020.04.01.4301, foi determinada a indisponibilidade dos bens de RAIMUNDO SOUSA AGUIAR. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10021697220204014031, foi determinada a indisponibilidade dos bens de RAIMUNDO SOUSA AGUIAR. **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 621.076,00 (Seiscentos e vinte e um mil e setenta e seis reais) para abril de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 119.753,58 (maio/2025).

São Paulo, 24 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira
Juíza de Direito