Av Presidente Vargas, 2650 - Bairro: Jd Dr Antonio Petraglia - CEP: 14402000 - Fone: (16) 2103-9165 - Email: franca5cv@tjsp.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1017936-15.2023.8.26.0196/SP

Assunto: Cheque
EXEQUENTE: FACTORING PADUA LTDA
EXECUTADO: RUTH APARECIDA CASTALDINI SALVIANO

EDITAL (DJEN) Nº 610022480812

EDITAL - PRAÇA ÚNICA DOS BENS ABAIXO DESCRITOS, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO(S) RÉU(S) RUTH APARECIDA CASTALDINI SALVIANO, expedido nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Cheque, movida por FACTORING PADUA LTDA, PROCESSO Nº 1017936-15.2023.8.26.0196

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). **PAULO SERGIO JORGE FILHO (Juízo Titular I - 5ª Vara Cível da Comarca de Franca**, na forma da lei,

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, que o leiloeiro **CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS**, através do portal de leilões online www.sublimeleiloes.com.br, levará à pregão público o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), de acordo com as seguintes informações:

INTERESSADOS: CARLOS HENRIQUE DA CUNHA MARTINS (CPF/MF 506.967.006-97). FREDERICO SALVIANO (CPF/MF 742.359.668-04). BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF 00.000.000/0001-91). PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCA. PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO CORRENTE. MAURÍLIO DE MELO MARTINS (CPF/MF 200.573.098-09). ADRIANA APARECIDA SALVIANO MARTINS (CPF/MF 280.060.168-01). ALUÍSIO FREDERICO SALVIANO (CPF/MF 293.969.668-35). PROCESSO Nº 1022402-52.2023.8.26.0196, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Franca do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 1017936-15.2023.8.26.0196, em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Franca do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 1024786 85.2023.8.26.0196, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Franca do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 1028163-64.2023.8.26.0196, em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Franca do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 1019634-56.2023.8.26.0196, em trâmite perante o Juizado Especial Cível da Comarca de Franca do Estado de São Paulo.

IMÓVEIS: (A) – 01 (UM) PRÉDIO RESIDENCIAL, situado nesta cidade de Franca-SP, 2ª Circunscrição Imobiliária, à RUA RAUL MONTES TORRES nº 920, e seu respectivo terreno composto do lote 04 da quadra 17, da VILA SANTA LUZIA, com frente no lado par da referida rua, distante 11,00 m (onze metros) da esquina com a Rua Abrão Bittar, e na quadra completada pela divisa do loteamento, medindo 10,00 m (dez metros) de frente na citada rua;

igual dimensão no fundo, confrontando com parte do lote 06, por 25,00 m (vinte e cinco metros) de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 03 e do outro lado com o lote 05, encerrando a área de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

CADASTRO MUNICIPAL: 1.12.08.011.04.01. **MATRÍCULA Nº 15.839 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 635.514,71 (seiscentos e trinta e cinco mil, quinhentos e quatorze reais e setenta e um centavos) em outubro/2026. O valor de avaliação será atualizado à época do leilão com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel é constituído de um terreno com área de 250,00m2 e uma residência com área edificada cadastrada de 158,20m2, distribuídos assim: garagem, sala de estar, dormitórios, cozinha, banheiro social, piso cerâmico, cobertura com telhas cerâmicas, no geral encontra-se em bom estado de conservação, necessitando de reparos simples, não apresenta pintura em sua fachada.

LOCALIZAÇÃO: R. Raul Montes Tôrres, 920 - Vila Santa Luzia, Franca - SP, 14405-377.

ONUS: Consta no Evento 36 o TERMO DE PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta na AV.07 AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL e AV.08 PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta na AV.06 AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, extraída do processo nº 1022402-52.2023.8.26.0196, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Franca do Estado de São Paulo. Consta na AV.09 PENHORA extraída do processo nº 1024786-85.2023.8.26.0196, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Franca do Estado de São Paulo. Consta no R.11 A VENDA do imóvel a MAURÍLIO DE MELO MARTINS casado com ADRIANA APARECIDA SALVIANO MARTINS. Não foi possível realizar a consulta de débitos fiscais junto à PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCA. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 07/10/2026, NÃO CONSTA ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 07/10/2026, NÃO CONSTA ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 08/10/2026, NÃO CONSTA no banco nacional de devedores trabalhistas em face do executado. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

(B) – 01 (UMA) GLEBA DE TERRAS, situada no município de Ribeirão Corrente-SP, desta comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Franca-SP, denominado SITIO SÃO LUCAS, com a área de 10,55,00 ha (dez hectares e cinquenta e cinco ares), sem benfeitoria, circunscrita dentro do seguinte perímetro e confrontações: Tem início em um pequeno córrego na confrontação das divisas de Ovídio José Cunha com José Machado Filho; daí segue pelo córrego acima por 98,00 m (noventa e oito metros), confrontando com Ovídio José Cunha; daí deflete à esquerda deixando o córrego, seguindo rumo 86º 15' NE por 253,00 m (duzentos e cinquenta e três metros); daí segue à direita rumo 78º 30' SE por 711,00 m (setecentos e onze metros), confrontando neste percurso com a área remanescente do imóvel, pertencente a José Roberto Pereira; daí deflete à esquerda rumo 41º 30' NE por 28,90 m (vinte e oito metros e noventa centímetros), confrontando com Geneville Micalle; daí deflete à esquerda rumo 18º 00' NW por 151,00 m (cento e cinquenta e um metros); daí deflete à esquerda rumo 84º 30' NW por 389,00 m (trezentos e oitenta e nove metros), confrontando neste percurso com a área de servidão adquirida por José Machado Filho; daí segue à esquerda por cerca rumo 87º 30' NW por 535,50 m (quinhentos e trinta e cinco metros e cinquenta centímetros) até o ponto de início, confrontando com José Machado Filho. Conforme a AV.25, o imóvel rural objeto desta matrícula encontra-se cadastrado no INCRA sob o código nº 000.043.708.399-1, denominado Sítio Santa Edwiges, com classificação fundiária de pequena propriedade, localizado na Estrada Vicinal Ribeirão Corrente, município de Ribeirão Corrente/SP, possuindo área total de 10,5000 hectares, módulo rural de 17,0689 hectares, nº de módulos rurais de 0,58, módulo fiscal de 16,0000 hectares, nº de módulos fiscais de 0,6500 e fração mínima de parcelamento de 2,00 hectares.

CADASTRO INCRA: 000.043.708.399-1. **CAR:** SP-3543105 78A599FD1BDD43F888992644EB7E896B. **MATRÍCULA Nº** 17.677 **DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 3.014.535,96 (três milhões, quatorze mil, quinhentos e trinta e cinco reais e noventa e seis centavos) em outubro/2026. O valor de avaliação será atualizado à época do leilão com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Uma gleba de terras com área de 10.55.00 hectares, equivalente a aproximadamente 4,2369 alqueires, destinada à exploração de café.

LOCALIZAÇÃO: Sítio Santa Edwiges, Rodovia Engenho Queimado, Km 4, S/N, Estrada Vicinal Nelson Nogueira, Zona Rural, Ribeirão Corrente/SP, 14445-000.

DEPOSITÁRIO: RUTH APARECIDA CASTALDINI SALVIANO (CPF/MF 358.217.868-43).

ONUS: Consta no Evento 36 o TERMO DE PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta na AV.18 AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL e AV.23 PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta no R.13 HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A. Consta na AV.15 AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, extraída do processo nº 1022402-52.2023.8.26.0196, em trâmite perante

a 1ª Vara Cível da Comarca de Franca do Estado de São Paulo. Consta na AV.16, AV.17, AV.20, AV.21, AV.22, AV.28, AV.30 e AV.32 a existência de bens vinculados em penhor rural, conforme Cédulas de Crédito Bancário registradas no Livro nº 3-Auxiliar do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franca/SP. Consta na AV.19 AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL e AV.33 PENHORA, extraída do processo nº 1028163 64.2023.8.26.0196, em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Franca do Estado de São Paulo. Consta na AV.24 PENHORA extraída do processo nº 1024786-85.2023.8.26.0196, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Franca do Estado de São Paulo. Consta no R.27 HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A. Consta no R.29 HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A. Consta no R.31 HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A. Consta na AV.34 AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, extraída do processo nº 1019634-56.2023.8.26.0196, em trâmite perante o Juizado Especial Cível da Comarca de Franca do Estado de São Paulo. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 07/10/2026, NÃO CONSTA ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 07/10/2026, NÃO CONSTA ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 08/10/2026, NÃO CONSTA no banco nacional de devedores trabalhistas em face do executado. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

DÉBITO DA AÇÃO: R$ 946.463,53 (novecentos e quarenta e seis mil, quatrocentos e sessenta e três reais e cinquenta e três centavos) em setembro de 2026 (evento 154).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

COPROPRIEDADE: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, em caso de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, assegurada a preferência na arrematação em igualdade de condições. Não será efetivada a alienação por preço inferior ao da avaliação quando o produto for

insuficiente para garantir a quota-parte do não executado, calculada sobre a avaliação judicial (evento 99). A aplicação dessa proteção deverá observar a situação de titularidade de cada imóvel.

AVALIAÇÃO: (A) + (B) = R$ 3.650.050,67 (três milhões, seiscentos e cinquenta mil, cinquenta reais e sessenta e sete centavos) em outubro/2026. O valor de avaliação será atualizado à época do leilão com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

PRAÇA ÚNICA: O leilão ocorrerá em uma única etapa, conforme datas e horários: Início em 17/11/2026 a partir das 09:00 horas e encerramento em 17/12/2026 a partir das 15:00 horas, correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

PORTAL: SUBLIME LEILÕES, site www.sublimeleiloes.com.br.

LEILOEIRO: CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga pelo arrematante separadamente do lance, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (art. 7º, § 4º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de adjudicação antes do leilão, o adjudicante arcará com as despesas comprovadamente realizadas pelo leiloeiro, especialmente as relativas a intimações e publicação do edital; em caso de remissão ou acordo, tais despesas serão suportadas pela parte executada, ressalvada eventual gratuidade de justiça, conforme decisão judicial. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Não sendo

efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles".

PARCELAMENTO: Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar diretamente ao Juízo proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, nos termos da decisão judicial e observadas as disposições aplicáveis do art. 895 do CPC. A aceitação de eventual modalidade parcelada dependerá de apreciação judicial; os lances eletrônicos deverão ser pagos integralmente em até 24 horas após a declaração do vencedor.

A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação, conforme entendimento jurisprudencial (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22704761120248260000 Ribeirão Preto, Relator.: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 16/09/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2024). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES: A título de esclarecimento, as intimações dos executados, proprietários, coproprietários, credores com garantia real e demais interessados serão realizadas na forma do art. 889 do CPC e conforme determinação judicial. A intimação pelo próprio edital somente substituirá a intimação pessoal do executado nas hipóteses legais aplicáveis, inclusive quando revel, sem advogado constituído, e ausente endereço atual nos autos ou não localizado no endereço indicado, na forma consignada na decisão.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.

ii) Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o sistema prorrogará o horário de fechamento do pregão por mais 3 (três) minutos, a fim de que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 21 da Resolução 236/2016 CNJ).

iii) Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (art. 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

Remição da execução: O(a)(s) executado(a)(s) pode(m), antes de alienados os bens, pagar(em) o remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios (art. 826 do CPC). No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC).

Dúvidas e esclarecimentos: com a empresa gestora do leilão eletrônico.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Franca, aos 29 de outubro de 2026.

Documento eletrônico assinado por **PAULO SERGIO JORGE FILHO, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610022480812v3** e do código CRC **b51f842f**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): PAULO SERGIO JORGE FILHO
Data e Hora: 29/10/2026, às 13:44:42
