2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Dufran Comercial Ltda** (CNPJ 02.523.551/0001-65) e **Francisco dos Santos** (CPF 894.787.468-04), bem como da cônjuge e coproprietária **Dulce Ivanilde Cunha dos Santos** (CPF 063.706.148-90), nos autos da **Ação de Cobrança de aluguéis** em fase de **Cumprimento de sentença** requerida por **Wagner Pecci** e **Jefferson Pecci**. Processo nº **1008442-62.2015.8.26.0405**.

O Dr. **Mario Sergio Leite**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **10/10/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **13/10/25** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **13/10/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **03/11/25**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Dos Condutores do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7° do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida a leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, ficam desde já autorizados os Leiloeiros a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de

até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM n° 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão dos leiloeiros o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Um Terreno situado no bairro do Capão Redondo, no município de Salto de Pirapora, desta Comarca, com a área de 164.799,59 metros quadrados, com as seguintes divisas e medidas: “Inicia com a propriedade de João de Camargo Leite, no ângulo da cerca de propriedade de Manoel Moreira Farrapo, seguido por cerca de arame com este último lindeiro, e nas distâncias de 406,71 metros, 50,34, metros, 136,50 metros, 108,50 metros, 45,00 metros, 41,80 metros, encontrando o cruzamento de um córrego com uma estrada; desse ponto, deflete à esquerda e segue confrontando por córrego, com propriedade de Mateus de Camargo, sucessor de Fermino Leite e sua mulher Izolina de Camargo Leite, até encontrar uma barroca, através da qual passa a dividir com propriedade de Oswaldo Vieira dos Santos, sucessor de Antônio dos Santos, por umadistância de 477,50 metros, sendo certo que pelo centro da barroca existe um ribeirão; deflete à esquerda e segue por cerca de arame na distância de 100,75 metros, dividindo com propriedade de João de Camargo Leite,

encontrando ângulo de divisa com propriedade de Manoel Moreira Farrapo, fechando o perímetro e a área de 164.799,59 metros quadrados". Imóvel objeto da matrícula nº 28.545 do 2° CRI de Sorocaba/SP e com Inscrição Municipal sob n° 632.090.004.782.3.

De acordo com o laudo de avaliação o terreno é formado por área degradada e pasto, não explorada (sem cultivo ou produções para comercialização) e devidamente cercada, exceto onde as divisas são feitas através de mata nativa (APP) e córrego. Na propriedade ainda vê-se uma porção central ocupada e constituída de uma casa de caseiro e uma casa sede avarandada, com área de churrasqueira, piscina, um mini campo de futebol, além de horta e pomar para consumo próprio e uma pequena mangueira para gado. A casa do caseiro possui 1 dormitório, sala, cozinha e banheiro; já a casa sede é composta por salas de estar e jantar, cozinha, 5 dormitórios sendo 2 suítes e 2 banheiros. O imóvel está localizado no Sítio Santo Antonio, Capão Redondo, Zona Rural de Salto de Pirapora - Sorocaba/SP e o acesso se dá percorrendo-se inicialmente aproximadamente 3,5 Km estrada pavimentada (Estrada Vicinal João Vermelho), prolongamento da Rua Vicente Marcello dos Santos, por sua vez, desviada da Rodovia Francisco José Ayub (esta, continuação da Rodovia João Leme dos Santos - SP264, que interliga Sorocaba a Salto de Pirapora). Na sequencial, percorre-se 3,8 Km por estrada de terra (Estrada Vicinal Altino Vieira Leite) e o acesso ao imóvel se dá por servidão de passagem em imóvel vizinho, com aproximadamente 200,00m de extensão.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.6 (14/06/2018) a penhora exequenda.

Avaliação do bem – (maio/2019) – R$1.535.000,00 que atualizada até agosto/2025 perfaz R$2.168.939,77. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, localização exata e estado de conservação, antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas no site são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Ficam os Executados, a cônjuge/coproprietária e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. Osasco, 04/08/2025.

Mario Sergio Leite
Juiz de Direito