

## **Vara Única da Comarca de Viradouro/SP**

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo nº 0001384-12.2010.8.26.0660

Autor: Banco do Brasil S.A., CNPJ 00.000.000/0001-91

Ré: João Caetano Transportes ME., CNPJ 06.281.360/0001-95 (representada por João Caetano, RG 16.592.181 SSP/SP, CPF 089.268.178-06)

Terceira/interessada: Marli Aparecida Hodnik Caetano, RG 19.786.771 SSP/~SP, CPF 167.116.528-43

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

### **Datas:**

1º pregão: início em 05/05/2026 às 16h e encerramento em 08/05/2026 às 16h

2º pregão: início em 08/05/2026 às 16h e encerramento em 02/06/2026 às 16h

### **Bens leiloados**

#### **Lote I:**

Parte ideal correspondente a 50% do seguinte imóvel: Um lote de terreno sem benfeitoria, designado sob nº 02 da quadra “J” do loteamento denominado Jardim Santa Catharina, localizado na cidade de Terra Roxa/SP, Comarca de Viradouro/SP, entre a Fazenda Real (Gleba IV) e a Rua Laércio Rodrigues Batista, ficando a 10m distante da primeira, o qual possui a área superficial de 202,50m<sup>2</sup>, e que mede 10m de frente para a Rua Dionízio Pisso Marostica, 10m de largura nos fundos, onde divisa com o lote nº 23, 20,25m da frente ao fundo, pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote nº 03, e 20,25m pelo lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote nº 01. No terreno foi construída uma edícula

com frente para a Rua Dionízio Pizzo Marostica, nº 404, com área construída de 103,44m<sup>2</sup> (de acordo com a Av.2) Cadastro municipal 2.270. Matrícula 9.898 do Cartório de Registro de Imóveis de Viradouro/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial constante dos autos a fls. 351-404 (datado de 18/03/2024): trata-se de um imóvel residencial/edícula, de 1 pavimento, constituído por 2 dormitórios, sala, 1 banheiro, cozinha, despejo, área de serviço e varanda frontal, em regular estado de conservação e uso, necessitando de pequenos reparos e pintura.

**Endereço:** Rua Dionisio Pizzo Marostica, 404, Jardim Santa Catharina, Terra Roxa/SP, CEP 14745-242.

**Avaliação da parte ideal correspondente a 50% do imóvel:** R\$ 59.589,69 (março/2024), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Observações:**

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.3: hipoteca em favor do Banco Nossa Caixa S/A;

- Av.4: penhora da parte ideal, correspondente a 50% do imóvel, oriunda do processo nº 0002928-87.2009.8.26.0072 movido por Banco Bradesco S/A, em face de João Caetano e outros, perante a 2ª Vara Judicial de Bebedouro/SP;

- Av.5: penhora oriunda do processo nº 1000164-44.2019.8.26.0660 movido por Nova Era Agrícola Pirangi Ltda, em face de João Caetano e outros, perante a Vara Única da Comarca de Viradouro/SP;

- Av.6: penhora oriunda dos presente autos.

b) de acordo com informação obtida em 03/02/2026 perante a Prefeitura de Terra Roxa, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 2.270 no valor de R\$ 12.259,02.

**Lote II:**

**A parte ideal correspondente a 50% do seguinte imóvel:** Um lote de terreno sem benfeitoria, designado sob nº 04 da quadra “J” do loteamento

denominado Jardim Santa Catharina, localizado na cidade de Terra Roxa/SP, Comarca de Viradouro/SP, entre a Fazenda Real (Gleba IV) e a Rua Laércio Rodrigues Batista, ficando a 30m distante da primeira, o qual possui a área superficial de 202,50m<sup>2</sup>, e que mede 10m de frente para a Rua Dionízio Pisso Marostica, 10m de largura nos fundos, onde divisa com o lote nº 21, 20,25m da frente ao fundo, pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote nº 05, e 20,25m pelo lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote nº 03. No terreno foi construído um prédio residencial com frente para a Rua Dionízio Pisso Marostica, nº 384, com área construída de 134,90m<sup>2</sup> (de acordo com a Av.3) Cadastro municipal 2.272. Matrícula 9.899 do Cartório de Registro de Imóveis de Viradouro/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 351-404 dos autos (datado de 18/03/2024): trata-se de um imóvel residencial com 2 casas no mesmo terreno, constituído por 2 dormitórios, sala, 1 banheiro, cozinha, despejo, área de serviço e varanda frontal, em regular estado de conservação e uso, necessitando de pequenos reparos e pintura.

**Endereço:** Rua Dionisio Pizzo Marostica, 384, Jardim Santa Catharina, Terra Roxa/SP, CEP 14745-242.

**Avaliação da parte ideal correspondente a 50% do imóvel:** R\$ 69.247,76 (março/2024), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Observações:**

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.19/Av.21/R.24/Av.25/R.27/R.28/R.29: hipoteca em favor da SICOOB COCRED Cooperativa de Crédito;

- Av.30: penhora oriunda do processo nº 1000515-80.2020.8.26.0660 movido por Cooperativa de Crédito dos Produtores Rurais e Empresários do Interior Paulista, em face de João Caetano e outros, perante a Vara Única da Comarca de Viradouro/SP;

- Av.31: penhora oriunda do processo nº 0000402-95.2010.8.26.0660 movido por Banco Nossa Caixa S/A, em face de João Caetano e outros, perante a Vara Única da Comarca de Viradouro/SP;

- Av.32: penhora oriunda dos presente autos.

b) de acordo com informação obtida em 03/02/2026 perante a Prefeitura de Terra Roxa, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 2.272 no valor de R\$ 5.948,78.

**Lote III:**

A parte ideal correspondente a 50% do seguinte imóvel: Um lote de terreno sem benfeitoria, designado sob nº 03 da quadra “J” do loteamento denominado Jardim Santa Catharina, localizado na cidade de Terra Roxa/SP, Comarca de Viradouro/SP, entre a Fazenda Real (Gleba IV) e a Rua Laércio Rodrigues Batista, ficando a 20m distante da primeira, o qual possui a área superficial de 202,50m<sup>2</sup>, e que mede 10m de frente para a Rua Dionízio Pizzo Marostica, 10m de largura nos fundos, onde divisa com o lote nº 22, 20,25m da frente ao fundo, pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote nº 04, e 20,25m pelo lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote nº 02. No terreno foi construído um salão comercial com frente para a Rua Dionízio Pizzo Marostica, nº 394, com área construída de 121,49m<sup>2</sup> (de acordo com a Av.2). Cadastro municipal 2.271. Matrícula 9.900 do Cartório de Registro de Imóveis de Viradouro/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 351-404 dos autos (datado de 18/03/2024): trata-se de um imóvel comercial, constituído por área de venda e 1 banheiro, em regular estado de conservação e uso, necessitando de pequenos reparos e pintura.

**Endereço:** Rua Dionisio Pizzo Marostica, 394, Jardim Santa Catharina, Terra Roxa/SP, CEP 14745-242.

**Avaliação da parte ideal correspondente a 50% do imóvel:** R\$ 65.197,60 (março/2024), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Observações:**

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.3: hipoteca em favor do Banco Nossa Caixa S/A;

- Av.4: penhora da parte ideal, correspondente a 50% do imóvel, oriunda do processo nº 0002928-87.2009.8.26.0072 movido por Banco Bradesco S/A, em face de João Caetano e outros, perante a 2ª Vara Judicial de Bebedouro/SP;

- Av.5: penhora oriunda do processo nº 1000164-44.2019.8.26.0660 movido por Nova Era Agrícola Pirangi Ltda, em face de João Caetano e outros, perante a Vara Única da Comarca de Viradouro/SP;

- Av.6: penhora oriunda dos presente autos.

b) de acordo com informação obtida em 03/02/2026 perante a Prefeitura de Terra Roxa, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 2.271 no valor de R\$ 13.089,35.

**Imissão do arrematante na posse do imóvel:** efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br) e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

**Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento)** do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, 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.

*De acordo com o artigo 1.499, inciso VI do Código Civil: “Art. 1.499. A hipoteca extingue-se:(...) VI - pela arrematação ou adjudicação.”*

*De acordo com a decisão a fls. 492-494 dos autos: “(...) o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (...)”*

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024):

*(...) XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.(...)*”

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: “Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões ([www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

Viradouro, 12 de março de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Pedro Henrique Antunes Motta Gomes**  
Juiz de Direito