



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE LEME

FORO DE LEME

1ª VARA CÍVEL

Rua Bernardino de Campos, 770, Sala 01, centro - CEP 13610-901, Fone:  
(19) 2133-9010, Leme-SP - E-mail: upj1a3cvleme@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1004261-07.2023.8.26.0318**  
Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**  
Exequente: **Banco Bradesco S/A**  
Executado: **César Eduardo Adami**

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU CÉSAR EDUARDO ADAMI, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos movida por BANCO BRADESCO S/A em face de CÉSAR EDUARDO ADAMI, PROCESSO Nº 1004261-07.2023.8.26.0318**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível, do Foro de Leme, Estado de São Paulo, Dr(a). CHRISTIAN ROBINSON TEIXEIRA, na forma da Lei, etc.

**FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA**, que, por intermédio da LEILOEIRA OFICIAL Marilaine Borges de Paula, JUCESP nº 601 com endereço comercial a Av. Braz Olaia Acosta, 727 Cj. 506/510, Jd. Califórnia, fará realizar LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL ELETRÔNICA, para alienação do (os) bem (ns) abaixo descrito (os), pela maior oferta, no estado de ocupação e conservação em que se encontra (am), regendo-se o presente leilão pelo artigo 882 do CPC, e demais disposições legais vigentes, bem como, as condições estabelecidas neste edital e eventuais anexos. Salienta-se que os bens serão apregoados pelo preço mínimo que o Juízo fixar (artigos 881 e 886, II, CPC), considerando-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante deste Edital.

Os lances deverão ser ofertados via "internet online", pelos licitantes que se cadastrarem no "portal" do leiloeiro, sito, [www.confiancaleiloes.com.br](http://www.confiancaleiloes.com.br), e encaminharem os documentos exigidos pelo (os) leiloeiro (os) em seus exatos termos, em até 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do horário de encerramento indicado no presente edital.

Serão aceitos os lances para o primeiro leilão através do portal [www.confiancaleiloes.com.br](http://www.confiancaleiloes.com.br) a partir da efetiva da publicação deste edital, até o **dia 02 de julho das 2026 às 14h30min (Horário de Brasília/DF)**. (Data oficial da realização e encerramento do 1º leilão) e ainda, enquanto sobrevier lances.

Não havendo licitante que ofereça preço maior ou igual ao da avaliação, será iniciada a realização do segundo leilão, pelo lance mínimo, que se manterá aberto a lances até o **dia 23 de julho de 2026 até 14h30min (Horário de Brasília/DF)**. (Data oficial da realização e encerramento do 2º leilão) e ainda, enquanto sobrevier lances.

Fica a leiloeira ou pessoa por ela designada autorizada a constatarem a atual situação do (s) bem (ns) penhorado (s), bem como fotografá-los e ainda investigar e solicitar certidões em caráter de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE LEME

FORO DE LEME

1ª VARA CÍVEL

Rua Bernardino de Campos, 770, Sala 01, centro - CEP 13610-901, Fone:  
(19) 2133-9010, Leme-SP - E-mail: upj1a3cvleme@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

URGÊNCIA do (s) bem (ns) nas Prefeituras Municipais, Detran/CIRETRAN, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Tabeliões, INCRA e etc., e ainda outros órgãos públicos que se fizerem necessários e demais credores.

**ARREMATACÃO/ADJUDICAÇÃO:** Os bens serão alienados pelo maior lance, e serão apreciados pelo Juiz do processo respectivo, que, aceitando, determinará a lavratura do auto. O Juiz, ainda, poderá indeferir quaisquer pedidos se verificado fraude ou lance vil, considerando as condições e peculiaridades de cada bem e histórico processual.

**LANCE MINIMO:** Os bens poderão ser arrematados por quem oferecer o maior lance, excluído o preço vil, já fixado em valor inferior a 60% (Sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado de acordo com art. 891 do CPC. **Nas hipóteses de imóvel de incapaz o valor mínimo não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) da avaliação, de acordo com artigo 896 do mesmo diploma legal.** A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

**COMISSÃO:** A comissão devida ao Sr. Leiloeiro será de 5% sobre o valor pelo qual for alienado o bem, devendo esta, em caso de arrematação, ser paga pelo arrematante. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pela leiloeira. Havendo o pagamento da execução, desistência, acordo, renúncia, remição e conciliação, após a realização da Hasta, a mesma comissão de 5% será devida, e será paga por aquele que remir a dívida, desistir, propor acordo, ou renunciar. Quem pretender remir a dívida deverá depositar o valor integral do crédito exequendo, acrescido das demais despesas processuais, tais como custas, editais, honorários de leiloeiro e outras. Em caso de leilão negativo não será devida qualquer comissão ou taxa ao Sr. Leiloeiro.

**PARCELAMENTO:** Caso haja interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentá-la nos termos do Art. 895 do CPC.

**AUTO DE ARREMATACÃO E CARTA DE ARREMATACÃO:** A Sra. Leiloeira Oficial formalizará o auto de arrematação, ou, ainda, auto negativo de arrematação, em não havendo licitantes.

Cientifique-se os interessados que a carta de arrematação é expedida pelo juiz do processo após o decurso dos prazos legais vigentes, e que, para tanto, será necessário que o arrematante tome as providências exigidas pela secretaria, como por exemplo: providenciar as cópias dos documentos pertinentes do processo, emitir e pagar as guias referentes ao serviço de expedição da carta de arrematação, além de comprovar nos autos. **Anote-se que tais providências deverão ser esclarecidas diretamente na secretaria do processo pelo escrevente responsável e são de inteira responsabilidade do arrematante.** Cumpre ainda, esclarecer ao arrematante que após a emissão do auto de arrematação e pagamento dos valores devidos, cabe a ele acompanhar seu aperfeiçoamento nos autos.

Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma, de acordo com o artigo 903 do CPC.

**RETIRADA DOS BENS:** Nos casos em que os bens forem produtos de estoque rotativo a (s) executada (s) deverão emitir Nota Fiscal a cada retirada do bem penhorado pelo arrematante, e



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE LEME

FORO DE LEME

1ª VARA CÍVEL

Rua Bernardino de Campos, 770, Sala 01, centro - CEP 13610-901, Fone: (19) 2133-9010, Leme-SP - E-mail: upj1a3cvleme@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

garantir que o PRODUTO atenda a todas as especificações técnicas exigidas e demais obrigações previstas na lei vigente. Os tributos incidentes sobre a operação deverão ser recolhidos segundo as legislações federal e estadual vigentes, sendo que as executadas/ produtoras respondem pelos tributos devidos até a emissão da nota fiscal de entrega/venda dos produtos arrematados. Somente então ficará a tributação ao encargo do arrematante, conforme a praxe.

**BENS:** Havendo possibilidade, os bens foram e/ou serão constatados pelo (os) leiloeiro (os) e as imagens dos mesmos estarão à disposição dos interessados no site e-confianca.com.br. Os arrematantes receberão os bens no estado declarado no auto de penhora e a alienação far-se-á em caráter “ad corpus” nos exatos termos do que dispõe o artigo 500, parágrafo terceiro, do vigente Código Civil, sendo vedado ao adquirente reclamar eventuais diferentes de metragem no caso de bens imóveis, motivos pelos quais deverão verificar por conta própria a existência de vícios.

**MEACÃO:** Nos termos do artigo 843, do CPC, independentemente da modalidade que seja o leilão, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Nessa hipótese, a arrematação deverá se dar sobre a totalidade do bem, devendo o valor correspondente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge ser depositado à vista, em conta judicial à disposição do Juízo, e sempre calculado sobre o valor da avaliação (art. 843, §2º, CPC). Fica reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**PECULIARIDADES:** Os produtos de venda e/ou armazenagem controlados (ex. combustível, inflamáveis, remédio, produtos bélicos e etc.), o arrematante deverá obedecer às regras impostas pelo órgão responsável, ter autorização e comprovar este direito mediante documentação em seu original e ou cópia autenticada para dar lances e arrematar. Em caso de arrematação de combustíveis à vista da peculiaridade do bem penhorado, constituído de grande quantidade de álcool hidratado (etanol) destinado ao uso como combustível em motores de combustão interna de ignição por centelha, cujo abastecimento nacional é regulado pela ANP - Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis, a alienação em hasta pública deverá obedecer às regras impostas por referida Agência Reguladora. Com fundamento nos arts. 4º e 6º de mencionada Resolução, somente poderão adquirir e comercializar o produto objeto da penhora outro fornecedor, distribuidor ou operador de etanol, devidamente cadastrados na ANP. Da mesma forma, as executadas, na qualidade de fornecedoras do produto penhorado, também deverão observar cumprir a Resolução 43, em especial, as regras contidas no art. 5º e 12, no momento da retirada do produto no caso de se efetivar a arrematação. A arrematação se dará pela modalidade FOB (Free on Board - Livre a Bordo), na qual onde o arrematante comprador assume os custos pela contratação do frete e seguro da mercadoria. Assim, o arrematante providenciará a retirada do produto arrematado junto à Unidade das executadas/ produtoras, mediante o envio de caminhão-tanque, vagão-tanque, ou outro meio transportador que melhor atenda a operação. As executadas entregarão o produto da arrematação contido em suas instalações ao caminhão-tanque, vagão-tanque, ou outro meio de transporte do transportador designado pelo arrematante, sendo as executadas responsáveis pelo carregamento. As executadas deverão emitir Nota Fiscal a cada retirada do bem penhorado pelo arrematante, e garantir que o PRODUTO atenda a todas as especificações técnicas da ANP - Agência Nacional de Petróleo, devendo anexar certificado de análise do tanque expedidor dos produtos arrematados à respectiva Nota Fiscal, sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei vigente. Os tributos incidentes sobre a operação deverão ser recolhidos segundo as legislações federal e estadual vigentes, sendo que as executadas/ produtoras



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE LEME

FORO DE LEME

1ª VARA CÍVEL

Rua Bernardino de Campos, 770, Sala 01, centro - CEP 13610-901, Fone:  
(19) 2133-9010, Leme-SP - E-mail: upj1a3cvleme@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

respondem pelos tributos devidos até a emissão da nota fiscal de entrega/venda dos produtos arrematados. Somente então ficará a tributação ao encargo do arrematante.

**IMPEDIMENTOS:** Faz-se constar, ainda, consoante o artigo 890 do Código de Processo Civil, que poderão oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção:

- I - Tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;
- II - Mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;
- III - Juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;
- IV - Servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;
- V - Leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;
- VI - Advogados de qualquer das partes.

**ÔNUS:** Aos interessados em arrematar bens imóveis e veículos automotores, fica esclarecido que arcarão com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre os bens, exceto os relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, os quais sub-rogam-se sobre o respectivo preço, já que a arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem (aplicação do artigo 130, parágrafo único, do CTN). Caberá à parte arrematante indicar nos autos referidos débitos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da carta de arrematação a fim de que seja retido de eventual valor remanescente da execução e paga a dívida ou, inexistindo valores, seja expedido ofício ao órgão público competente a fim de promover a cobrança e/ou inscrever a dívida em dívida ativa, em responsabilidade do anterior proprietário.

**ADVERTÊNCIA:** Aos participantes da Leilão Público Eletrônico, é defeso alegar desconhecimento das cláusulas deste Edital para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal na forma dos artigos 335 e 358, ambos do Código Penal Brasileiro. Ressalvados os casos previstos em lei, aquele que desistir ou não efetivar o pagamento da arrematação, na forma prevista neste edital, estará automaticamente impedido de participar de outras hastas públicas da Justiça do Estado, pelo prazo de 5 (cinco) anos, sem prejuízo das demais sanções cíveis e criminais cabíveis à espécie. “Art. 335 Código Penal” Ficam advertidos os interessados e os que acompanharem as hastas públicas aqui mencionadas que, constitui crime, impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa, além da pena correspondente à violência. Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida.

A informação de que a alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE LEME

FORO DE LEME

1ª VARA CÍVEL

Rua Bernardino de Campos, 770, Sala 01, centro - CEP 13610-901, Fone: (19) 2133-9010, Leme-SP - E-mail: upj1a3cvleme@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DISPOSIÇÕES FINAIS:** A participação no presente leilão público implica, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste "Edital de Leilão Público", bem como submissão às demais obrigações legais vigentes, no momento em que for dado o lance. Os arrematantes serão responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados. No caso de o arrematante desistir da arrematação ou não efetuar os pagamentos devidos, poderão ser convocados para exercer o direito os demais lançadores, sucessivamente, na ordem decrescente e pelos seus respectivos lances. Qualquer informação poderá ser obtida no escritório da Organização Confiança, Av. Braz Olaia Acosta, 727 Cj. 510 Jd. Califórnia Ribeirão Preto SP, ou através dos telefones: (16) 3515-8000, (16) 98240-8000, ou ainda, através do e-mail: [atendimento@e-leiloes.com.br](mailto:atendimento@e-leiloes.com.br).

A leiloeira ora designada encontra-se em consonância a nomeação dos auxiliares de justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**INTIMAÇÕES:** Eventuais credores preferenciais, senhorios diretos, usufrutuários, ou mesmo credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não sejam de qualquer modo parte na execução, ficam, desde já, INTIMADOS da data e horário da hasta virtual e do prazo de 05 (cinco) dias, para habilitarem seus respectivos créditos, a contar da data da publicação deste edital. Pelo presente edital, ficam ainda, INTIMADOS do leilão os devedores, responsáveis tributários e coproprietários dos bens móveis ou imóveis penhorados e hipotecados, caso não seja possível sua intimação pessoal por mandado ou carta de intimação. Os depositários dos bens penhorados ficam também INTIMADOS a apresentarem os bens sujeitos à sua guarda que não tenham sido encontrados, ou depositarem judicialmente o seu valor devidamente corrigido, no prazo de 5 (cinco) dias a partir da data da publicação deste edital.

**PROCESSO Nº 1004261-07.2023.8.26.0318**

**Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**

**Exequente:** Banco Bradesco S/A

**Executado:** César Eduardo Adami

**Localização do (s) bem (ns) penhorado (s):** Rua Barão do Rio Branco nº 332 – Vila Bom Jesus – Leme/SP.

**Valor de Débito:** R\$ 494.046,28 (Atualizado até 11/2025 – Fls. 337)

**Descrição do (s) bem (ns) penhorado (s): Matrícula nº 5.333 – Registro de Imóveis da Comarca de Leme/SP:** Um lote de terreno, sem benfeitorias, situado nesta cidade e comarca de Leme/SP, à Rua Barão do Rio Branco nº 332, antiga Rua Particular sem denominação, lado par, distante dez (10) metros da esquina desta com a Rua João Donadel, antiga Travessa Três, medindo dez (10) metros de frente, igual medida de largura nos fundos, por trinta (30) metros da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pela frente com a citada Rua Barão do Rio Branco, do lado direito com o lote nº 4 (quatro) de Adelino Adami, do lado esquerdo com o lote nº 2 (dois) de João Stefani, e pelos fundos com parte do lote nº 1 (um) de propriedade de Bento Calori e Aparecida Luzia Barboza. Referido imóvel tem a área de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), e, é o lote nº 3 (três) da Quadra "C" da planta de loteamento aprovada em 04 de dezembro de 1958, pela Prefeitura Municipal de Leme. Contribuinte s/n.

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 5.333, conforme Av.04 (30/11/1984) averbação para constar que no imóvel objeto da presente matrícula, sito nesta cidade, na Rua Barão do Rio Branco, Lote 03 da Quadra C, construiu um prédio comercial no alinhamento da referida rua, o qual recebeu o nº 332. Av.12 (07/02/2002) averbação para constar que o imóvel da Rua Barão do Rio Branco nº 332, tem em sua primeira fase de construção uma área construída de 151,90 metros



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE LEME

FORO DE LEME

1ª VARA CÍVEL

Rua Bernardino de Campos, 770, Sala 01, centro - CEP 13610-901, Fone: (19) 2133-9010, Leme-SP - E-mail: upj1a3cvleme@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

quadrados, conforme Av. 04 (30/11/1984) e, posteriormente referida construção foi ampliada em 135,64 metros quadrados, passando a totalizar uma área construída de 287,54 metros quadrados. R.17 (30/05/2017) registro para constar usufruto vitalício do imóvel em favor de Angela Maria de Moraes Adami. Av.19 (18/02/2025) averbação para constar penhora exequenda.

OBS<sup>1</sup>: Conforme Laudo Técnico Pericial de fls. 272/288 dos autos, sobre o terreno encontra-se erigido um galpão comercial, situado com frente para a Rua Barão do Rio Branco nº 332, Vila Bom Jesus, cidade e comarca de Leme, Estado de São Paulo, avaliado em R\$ 493.158,59 (Outubro de 2025).

**Total da Avaliação:** R\$ 508.130,30 (Quinhentos e oito mil, cento e trinta reais e trinta centavos - Atualização pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça Maio/2026)

**Lance Mínimo (60%):** R\$ 304.878,18 (Trezentos e quatro mil, oitocentos e setenta e oito reais e dezoito centavos)

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados é passado o presente Edital, que será publicado e, assim sendo o costume, afixado no lugar habitual da respectiva vara.

E, caso as partes não sejam encontradas para intimação, ficam através deste, devidamente intimadas da designação supra. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Leme, aos 16 de junho de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**