

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)**

O **Dr. Ricardo Augusto Galvão de Souza**, M.M. **Juiz de Direito** da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Roque, Estado de São Paulo.

**FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**, que o leiloeiro nomeado, **JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR**, matriculado na Jucesp sob n.º 809, com escritório na Rua Augusto Bortoloti, 350, Sala 807 - Parque Industrial Lagoinha, Ribeirão Preto - SP, 14095-110, através da plataforma eletrônica [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**PROCESSO N.º. 0004438-19.2007.8.26.0586 - CLASSE: Execução de título extrajudicial**

**EXEQUENTE: Gessy Mariano de Araújo**, CPF nº 758.294.876-91. **EXECUTADO: José Antonio Cesar**, CPF nº 050.756.768-47 e seu cônjuge, se casado(a) for. **INTERESSADOS: Ocupantes do imóvel; Eliana Conceição César**, CPF nº 041.993.638-66 e **Rosangela Aparecida Cesar**, CPF nº 035.752.628-70; **Receita Federal do Brasil**, CNPJ nº 00.394.460/0058-87, na pessoa de seu representante legal; **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA**, CNPJ nº 03.173.469/0001-10, na pessoa de seu representante legal; autos nº 0091300-76.1997.5.15.0108 (nº antigo: 913/97-6), da Vara do Trabalho de São Roque/SP; autos nº 0003682-63.2014.8.26.0586, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Roque/SP; autos nº 0001919-34.2004.8.26.0309 (nº antigo: 287/01), da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí/SP. **ADVOGADOS: Fernando Nunes de Medeiros Junior**, OAB/SP nº 166.659 e **José Roberto Ferreira de Oliveira**, OAB/SP nº 138.835.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** Os débitos totalizam R\$ 321.414,89 (trezentos e vinte e um mil, quatrocentos e quatorze reais e oitenta e nove centavos) em fevereiro/2014, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 877. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

**DO BEM:** IMÓVEL RURAL CORRESPONDENTE A UM TERENO, COM A ÁREA DE 153.696,00M<sup>2</sup>, ou seja, 6,35 alqueires paulistas, situado no bairro Aparecida, no lugar denominado “sítio Meireles”, no Distrito de Araçariguama, deste Município e Comarca de São Roque, Estado de São Paulo, sem benfeitoria, dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se no marco n. 0, localizado a margem da Estrada Municipal que liga São Roque ao Bairro da Aparecida; daí segue por uma cerca de arame farpado, dividindo com propriedade remanescente dos proprietários abaixo qualificados, na extensão de 506,48 metros daí deflete a direita e segue margeando outra cerca de arame farpado, confrontando com terras de Mário Ramos de Freitas, sucessor da Companhia de Eletricidade São Paulo e Rio, até atingir o córrego do marco número “5”, com os seguintes rumos e distâncias: -86°04”NE – 106,00 metros; 48°22”NE – 124,60 metros; 15°17”NE 227,50 metros; 42°48”NE – 149,50 metros; no marco nº “5” deflete a direita e segue pela margem do córrego, acompanhando a sinuosidade do córrego, na extensão de 707,70 metros, até atingir o marco nº “6”, tendo como confrontante do outro lado do córrego terras de Antônio Máximo; no marco nº “6” deflete à direita e segue por outra cerca de arame farpado em linhas quebradas com os seguintes rumos e distâncias: 49°08”SW – 26,00 metros; 68°12’SW – 94,25 metros; em curva 74,40 metros; 17°31’SW – 75,00 metros; 15°57’SE – 30,80 metros; 26°34’SW – 24,90 metros; 81°07’SW 17,80 metros, confrontando do marco número “6” ao marco nº “0”, com Leone Mote, fechando assim o perímetro; O imóvel denomina-se, atualmente, “SÍTIO MEIRELES”, conforme consta da AV. 2. **Observação:** O imóvel situa-se no Bairro de Aparecida, na Estrada que liga São Roque ao citado bairro, O terreno é composto de 80% de mata nativa e confronta aproximadamente 707,70 metros com um córrego. Sobre o terreno foram edificadas 3 (três) casas residenciais térreas, com área construída total de 154,00m<sup>2</sup>. Casa 1, com área construída de 50,00m<sup>2</sup>; Casa 2, área construída de 54,00m<sup>2</sup>; e Casa 3, área construída de 48,00m<sup>2</sup>. **INCRA nº 632.104.013.595-5 (área maior – área total de 33,5ha). Matrícula nº 16.332 do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque/SP. LOCALIZAÇÃO:** Estrada dos Meireles, Araçariguama/SP (estrada que liga São Roque ao

Bairro da Aparecida). **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 4.240.000,00 (quatro milhões, duzentos e quarenta mil reais), avaliado em julho/2014. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 7.359.016,38 (sete milhões, trezentos e cinquenta e nove mil, dezesseis reais e trinta e oito centavos), em abril/2024. **DEPOSITÁRIO:** José Antônio César.

**ÔNUS:** Consta na **R. 8, PENHORA** derivada dos autos nº 0091300-76.1997.5.15.0108 (nº antigo: 913/97-6), da Vara do Trabalho de São Roque/SP. Consta na **AV. 9, ARROLAMENTO** realizado pela Agência da Receita Federal de São Roque. Consta na **AV. 10, PENHORA** da parte ideal de 25% do executado, derivada dos autos nº 0001919-34.2004.8.26.0309 (nº antigo: 287/01), da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí/SP. Consta na **AV. 11, PENHORA EXEQUENDA**. Consta na **AV. 12, PENHORA** derivada dos autos nº 0003682-63.2014.8.26.0586, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Roque/SP. **Observação:** Não há débitos fiscais pendentes para com o INCRA. Não foi possível consultar eventuais débitos fiscais para com a Receita Federal do Brasil, uma vez que o código NIRF não foi informado, motivo pelo qual fica a cargo de interessado em averiguar eventuais débitos perante o aludido Órgão.

**CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS):** O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

**BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de

cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

**TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de ITR, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL:** Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

**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).

**MEAÇÃO:** Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**PRAÇA - DATAS:** A 1ª Praça terá início em **01/07/2024** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **04/07/2024** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção para a 2ª Praça que se encerrará em **25/07/2024** a partir das 14:00 horas, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado a Praça nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

**LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR - JUCESP nº 809.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), bem como no PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [juridico@valeroleiloes.com.br](mailto:juridico@valeroleiloes.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 a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PAGAMENTO DO LOTE:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de transferência bancária e/ou PIX, na conta indicada pelo leiloeiro. 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.

**ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar o bem 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). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60%. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 12 (doze) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [juridico@valeroleiloes.com.br](mailto:juridico@valeroleiloes.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

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

**LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Serão obtidas através do site [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), e-mail: [contato@valeroleiloes.com.br](mailto:contato@valeroleiloes.com.br) e dos telefones: 3003-0321 e (16) 99603-5264.

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), bem como no PUBLICJUD, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o **Art. 274, parágrafo único, do CPC**. Nos termos do **Art. 889, § único, do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados,

intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças valerá o presente como EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S). E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, publicado no PUBLICJUD, bem como no sítio eletrônico [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br).

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Ribeirão Preto, 30 de abril de 2024.

**Dr(a). Ricardo Augusto Galvão de Souza**

M.M. **Juiz de Direito** da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Roque, Estado de São Paulo.