

**EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).**

A(o) Doutor(a) **JULIANO SANTOS DE LIMA**, M.Mº. Juiz(a) de Direito da Vara Única da Comarca de General Salgado/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br).

**PROCESSO Nº 0000537-34.2021.8.26.0204**

**AÇÃO:** Cumprimento de sentença - Mútuo

**EXEQUENTE(S):** **Edi Cabrera Roderó** (CPF nº 324.465.358-87), **Maria Ines Bellini Cabrera** (CPF nº 166.015.488-04). Advogado(s): Fernando José Bellini Cabrera (OAB/SP 182425).

**EXECUTADO(S):** **Norival Cabrera Roderó** (CPF nº 215.879.228-00), **Ivani Aparecida Silva Cabrera** (CPF nº 050.748.598-08). Advogado(s): Antonio Flavio Varnier (OAB/SP 80051), Milton Godoy (OAB/SP 187984).

**TERCEIRO(S):** **União - Fazenda Nacional** (CNPJ nº 00.394.460/0117-71).

**Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento:** Não consta.

**DOS BENS:** - Parte ideal correspondente a 25% de "uma propriedade rural", com a área de 125,1874 ha (cento e vinte e cinco hectares, dezoito ares e setenta e quatro centiares), com a denominação especial de Fazenda Santa Maria, situado no imóvel geral da Fazenda Limoeiro, no município de Guzolândia, comarca de Auriflamma/SP. Cadastro Ambiental Rural/CAR nº 35189090315299, dentro dos perímetros constantes da matrícula. **Localização:** Rodovia SP 310 - Feliciano Sales Cunha, Fazenda Santa Maria, Guzolândia/SP.

**INCRA Nº** 608.050.000.523-3.

**MATRÍCULA Nº** 12.943 do Cartório de Registro de Imóveis de Auriflamma/SP.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** propriedade.



Ônus:

averbação/ registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
Av.1	12/09/2017	Protesto	0000920-03. 2014.8.26.00 60	Edi Cabrera Rodero
Av.2	19/10/2022	Penhora	Penhora exequenda	Edi Cabrera Rodero

**Valor da avaliação (100%):** R\$ 7.761.618,80 (sete milhões, setecentos e sessenta e um reais, seiscentos e dezoito reais e oitenta centavos), conforme auto de avaliação de fls. 132/134 em março/2023. **Valor da avaliação parte ideal penhorada (25%):** R\$ 1.940.404,70 (um milhão, novecentos e quarenta mil, quatrocentos e quatro reais e setenta centavos).

**VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO PARTE IDEAL PENHORADA (25%): R\$ 2.015.338,26** (dois milhões, quinze mil, trezentos e trinta e oito reais e vinte e seis centavos) em março/2024, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 1.119.434,04 (um milhão, cento e dezenove mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e quatro centavos) em novembro/2023.

**1ª PRAÇA:** De **23/05/2024 às 14:00h** até **27/05/2024 às 14:00h** valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De **27/05/2024 às 14:01h** até **25/06/2024 às 14:00h** mínimo de 70% (setenta por cento) do valor de 1ª Praça.

**HORÁRIO:** Oficial: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

**DO(S) CONDUTOR(ES):** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler, e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Leonardo Tessler Rocha.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Não foi possível localizar os débitos atualizados para o mês de fevereiro/2024, razão pela qual se faz necessária a intimação da União – Fazenda Nacional a fim de prestarem maiores esclarecimentos.



**DOS DÉBITOS:** Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza propter rem (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, na medida da existência de saldo desta para tanto, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

**DO PAGAMENTO DO BEM** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação conforme art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil.

**DA COMISSÃO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de **4% (quatro 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 guia de depósito judicial. A comissão não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à sua vontade e, deduzidas as despesas incorridas. Em caso de "Remissão" ou "Acordo" fica previsto a cobrança de comissão do percentual de 0,5%, somente quando o acordo ou a remissão ocorrer após publicação de edital e antes da realização do praxeamento.

**DO LANCE PARCELADO** - Os interessados poderão apresentar lance de pagamento parcelado de acordo com art. 895, I e II, CPC, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, com sinal não inferior a 25% do valor, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. A apresentação do lance parcelado não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso conforme art. 895, § 7º, CPC.

**DAS PROPOSTAS:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de



aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em 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.

**MULTA:** Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **03/08/2022**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ**

São Paulo/SP, 21 de março de 2024.

---

**Dr(a). JULIANO SANTOS DE LIMA**  
Juiz(a) de Direito