

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

A(o) Doutor(a) Carolina Gonzalez Azevedo Tassinari, M.M^o. Juiz(a) de Direito da 1^a Vara Cível do Foro de Estrela D' Oeste/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.

PROCESSO Nº 1000878-37.2020.8.26.0185

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE(s): PEDRO VITOR BOZELI CEZARE (CPF Nº 382.995.248-14) – Advogado: Henri Dias (OAB/SP 108.881)

EXECUTADO(s): RAQUEL ALVES SCAPIN CONTIN (CPF Nº 269.530.898-14) – Advogados: Sebastião Fernando Frederici (OAB/SP 275052) e Ana Carla Cavenagui (OAB/MS 23727)

TERCEIRO(s): MUNICÍPIO DE ESTRELA D'OESTE (CNPJ Nº 11.339.842/0001-99); ANA MARIA ALVES SCAPIN (CPF Nº 135.938.178-38), ADRIANA MARIA SCAPIN (CPF Nº DESCONHECIDO), ALESSANDRO MORETTI (CPF Nº 221.592.008-40) e CLOVIS HENRIQUE PEREIRA (CPF Nº 076.574.528-38)

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

BEM: UM IMÓVEL RURAL COM A ÁREA DE 9,9220 HECTARES, igual a 4,10-alqueires de terras, localizado na "FAZENDA SANTA RITA", no distrito-município de Turmalina, destas comarca, confrontando-se: pela cabeceira, com Irmãos Scapin; aos fundos com o Ribeirão Santa Rita; por um lado, com Clarindo Scapin; por outro lado, com Irmãos Scapin; mais precisamente com terras de Cresmino Scapin. **Matrícula Imobiliária nº 5.469 do CRI da Comarca de Estrela D' Oeste/SP. Contribuinte não localizado.**

OBSERVAÇÃO: Foi deferida a penhora de 16,6666% do imóvel, conforme termo de penhora de fl. 51, no entanto será realizado o leilão do imóvel em sua integralidade, nos termos do artigo 843 do CPC, respeitando a quota-parte dos coproprietários e dos cônjuges alheios à execução, bem como a preferência na aquisição dos bens, conforme decisão de fls. 431/432.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: PROPRIEDADE

ÔNUS:

AVERBAÇÃO/ REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
AV. 04	07/05/2021	PENHORA EXEQUENDA	PROCESSO N° 1000878-37.2020.8.26. 0185	PEDRO VITOR BOZELI CEZARE
AV. 05	14/07/2022	PENHORA	PROCESSO N° 0000645-57.2020.8.26. 0185	ALESSANDRO MORETTI
AV. 08	14/09/2023	PENHORA	PROCESSO N° 0000950-26.2021.8.26. 0696	CLOVIS HENRIQUE PEREIRA

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$451.000,00 (quatrocentos e cinquenta e um mil reais), para março/2024 (conforme auto de avaliação de fl. 195, devidamente homologado na fl. 201).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$477.657,65 (quatrocentos e setenta e sete mil seiscentos e cinquenta e sete reais e sessenta e cinco centavos), para maio/2025, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$27.000,00 (vinte e sete mil reais), conforme planilha apresentada nas fls. 361-362.

PRAÇA ÚNICA: De 25/07/2025 às 14:00 até 19/08/2025 às 14:00 valor mínimo de 80% do valor da avaliação.

HORÁRIO: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

DO(S) CONDUTOR(ES): O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Eventuais débitos tributários não foram localizados. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.webleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br). Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15. 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. Propostas 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.

COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)**. O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irretroatável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o(a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocoladas nos autos do processo não estarão isentas da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@webleiloes.com.br

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas,

alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante. Conforme disposto na r. decisão de fls. 431-433, "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, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), e bem assim, os relativos a taxas pela prestação de serviços de tais bens, ou a contribuição de melhoria e multas, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, já que a arrematação em hasta pública é considerada aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem (aplicação do art. 130, parágrafo único, do CTN). Caberá à parte arrematante indicar nos autos referido débitos, no prazo de 30 dias contados da carta de arrematação a fim de que seja retido 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".

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária. Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

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, 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 **17/04/2021**, 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, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ

São Paulo, 29 de maio de 2025.

Dra. Carolina Gonzalez Azevedo Tassinari
Juíza de Direito