



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA – FORO DE SOCORRO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **JOSÉ GARCIA DE ANDRADE (CPF/MF Nº 396.412.526-15)** e seu cônjuge **MARIA HELENA CEZAR DE ANDRADE (CPF/MF Nº 027.834.726-60)**; do coproprietário: **SINICLEI GOMES SOBRINHO (CPF/MF Nº 000.547.356-02)**; bem como dos credores: **BANCO DO BRASIL S.A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)**, **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)**, **MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO (CNPJ/MF Nº 26.989.715/0034-70)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Fernanda Yumi Furukawa Hata, da 1ª Vara Cível – Foro de Socorro, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **AGROMINAS COMÉRCIO ATACADISTA LTDA. (CNPJ/MF Nº 01.372.142/0001-42)** em face de **JOSÉ GARCIA DE ANDRADE (CPF/MF Nº 396.412.526-15)**, nos autos do **Processo nº 1000257-24.2018.8.26.0601**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Sítio da Sorte, Bairro Esmeril, Bueno Brandão/MG - **Descrição do Imóvel:** 50% de um imóvel rural, que corresponde à área de 06,30,30 (seis hectares, trinta ares e trinta centírares), denominado Sítio da Sorte, situado no lugar denominado bairro Esmeril, zona rural de Bueno Brandão/MG.

				Dados do Imóvel			
INCRA/CCIR nº				000.027.515.647-7			
NIRF nº				2.670.680-6			
Matrícula Imobiliária nº				5.875	Registro de Imóveis de Bueno Brandão/MG.		
Ônus							
Registro	Data	Ato		Processo/Origem	Beneficiário / Observações		
R. 03	10/12/2015	Hipoteca		-	Banco do Brasil S.A.		
Av. 05	04/08/2017	Ajuizamento de Ação		Proc. nº 0091.17.00072-2	Banco Bradesco S/A		
Av. 06	21/01/2019	Indisponibilidade		Proc. nº 0011109-49.2015.5.03.0075	Ministério Público do Trabalho da 3ª Região		
Av. 07	02/04/2019	Ajuizamento de Ação		Proc. nº 1000257-24.2018.8.26.0601	Agrominas	Comércio Atacadista Ltda	
R. 08	13/04/2021	Penhora Exequenda		Proc. nº 1000257-24.2018.8.26.0601	Agrominas	Comércio Atacadista Ltda	

OBS 01: Considerando que se trata de bem divisível, será realizado o leilão de 50% do imóvel. Será responsabilidade do Arrematante o eventual desmembramento do bem.

OBS 02: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca averbada à R.03 será extinta.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 104.000,00 (Set/2020 – Auto de Penhora e Avaliação às fls. 326).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 126.119,41 (Jul/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 126.300,59 (Jun/2020 – Fls. 299/300).

02 - A 1ª praça terá início em **02 de setembro de 2022, às 15 horas, e se encerrará no dia 05 de setembro de 2022, às 15 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 05 de setembro de 2022, às 15 horas, e se encerrará em 26 de setembro de 2022, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

06 - 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 (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de

Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

15 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 21 de julho de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. FERNANDA YUMI FURUKAWA HATA
JUÍZA DE DIREITO