



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL - FORO DE OLÍMPIA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação executados: **PAULO CESAR FLEURY DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 556.049.789-49)** e seu cônjuge, também executada, **ROSANE MARIA INACIO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 054.296.208-07)**; bem como dos terceiros interessados: **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)**, **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIRETOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS I (CNPJ/MF Nº 36.672.404/0001-79)**; **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL GAIVOTA II (CNPJ/MF Nº 16.443.114/0001-46)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Maria Heloisa Nogueira Ribeiro Machado Soares, da 3ª Vara Cível – Foro de Olímpia, 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 Executivo Extrajudicial, ajuizada por **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS X S.A. (CNPJ/MF Nº 37.901.961/0001-87)** em face de **PAULO CESAR FLEURY DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 556.049.789-49)** e **ROSANE MARIA INACIO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 054.296.208-07)**, nos autos do **Processo nº 1005251-53.2017.8.26.0400**, e foi designada a venda dos bens descritos 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEIS:

LOTE 01 - Localização do Imóvel: Rua Otávio Martins Tavares, Lote 14, Quadra 09, Bairro Residencial Gaivota II – São José do Rio Preto/SP – CEP: 15063-073- **Descrição do Imóvel:** Um terreno urbano, situado na Rua Otávio Martins Tavares, constituído pelo lote 14, da quadra 09, do loteamento denominado “Residencial Gaivota II”, bairro da cidade de São José do Rio Preto, medindo 15,01 metros de frente, nos fundos, mede 13,25 metros, confrontando com o lote 07, do lado esquerdo de quem dessa via olha para o imóvel, mede 33,71 metros, confrontando com o lote 15 e parte do lote 06, do lado direito, mede 26,67 metros, confrontando com o lote 13, encerrando a área de 400,00 metros quadrados.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		333844000		
Matrícula Imobiliária nº		87.530		
2º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP				
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 02	03/06/2014	Hipoteca Cedular de Primeiro Grau	-	Banco do Brasil S/A
Av. 03	30/08/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 1005251-53.2017.8.26.0400	Banco do Brasil S/A
Av. 04	30/01/2020	Penhora	Proc. nº 1005447-86.2018.8.26.0400	Banco do Brasil S/A
Av. 05	15/03/2021	Cessão de Direitos Creditórios da Hipoteca Registrada sob o nº 2/87.530	-	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados I
Av. 06	20/04/2021	Penhora	Proc. nº 1003719-44.2017.8.26.0400	Banco do Brasil S/A



OBS. 01: O Loteamento Residencial Gaivota II, onde se localiza o imóvel, possui 640 lotes com uma completa área de lazer e esportes, composta por piscinas adulto e infantil, salão de festas, vestiários, quadra poliesportiva, minicampo, quadras de tênis, quadra de areia, playground, quiosque e segurança 24 horas.

OBS 02: Há uma Ação de Cobrança de Taxas de Administração e de Rateio julgada procedente, em fase de Cumprimento de Sentença sob nº 0018354-96.2020.8.26.0576, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro de São José do Rio Preto, no montante de R\$ 17.691,41 (Nov/2020).

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 190.000,00 (Ago/2019 – Avaliação à fl. 208 – Homologação à fl. 214).

Valor de Avaliação Atualizado: R\$ 224.851,73 (Jan/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 20.560,05 (Jan/2022), referente aos débitos tributários de 2018 a 2021 não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito de Taxas de Administração e de Rateio: R\$ 17.691,41 (Nov/2020).

LOTE 02 - Localização do Imóvel: Fazenda Boa Sorte – Américo de Campos/SP – CEP: 12238-574 -
Descrição do Imóvel: Gleba “03” constante de um imóvel rural com a área de quarenta e um hectares, três ares e sessenta e sete centiares (41,0367 ha) ou 16,9573 alqueires de terras, situado na Fazenda Boa Sorte, no distrito e município de Américo de Campos, da Comarca de Tanabi, Estado de São Paulo, dentro do seguinte roteiro: inicia este roteiro no ponto “E”, daí segue confrontando com a Gleba “02” de Maria Lucia Gil Fernandes Gianini, nos seguintes rumos e distâncias 9º 48’ 43” NE 217,27 metros, até o ponto “F”; 12º 07’ 23” NE 819,17 metros, até o ponto “G” e 29º 54’ 01” NW 196,60 metros, até o ponto B; daí deflete à esquerda e segue confrontando com a Gleba “01” de Devair Seccato Junior, em rumo 81º 02’ 35” NW na distância de 148,85 metros até o ponto “A”; deste ponto, deflete à direita e segue confrontando com Alcino Alonso e outro em rumo 09º 10’ NE na distância de 105,59 metros, até o ponto 09; daí deflete à direita e segue confrontando com Antonio Ferres, sucessor de Miguel Gil Fernandes e outro em rumo 79º 01’ 50” SE na distância de 88,04 metros até o ponto 08; daí, deflete à esquerda e segue confrontando ainda com Antonio Ferres, sucessor de Felix Jodoval Gil Fernandes, nos seguintes rumos e distâncias: 09º 16’ 14” NE 222,14 metros até o ponto 13, 89º 35’ 40” SE 141,75 metros até o ponto 12, 76º 48’ 01” SE 69,82 metros até o ponto 11, e 89º 42’ 01” NE 167,77 metros até o ponto 10; daí, deflete à direita e segue confrontando com Silvio Gil de Freitas, João Batista Bernardo, Luiz Carlos Diogo e Dirce Della Coleta Ferracini, sucessores de Paulo Marino dos Santos e Klinger Ferracini, em rumo 09º 30’ SW na distância de 1.212,19 metros até o ponto 04; daí, deflete à direita e segue confrontando com Osmar de Souza Santos em rumo 32º 38’ 15” SW na distância de 429,62 metros, até o ponto 05; deste ponto, deflete novamente à direita e segue confrontando com Anisio Graciano Gil Alonso, em rumo 33º 50’ NW na distância de 94,19 metros até o ponto “E”, onde teve início este roteiro.

Dados do Imóvel

INCRA nº	950.173.434.841-6	
CCIR nº	44071151224	
Matrícula Imobiliária nº	24.071	Oficial de Registro de Imóveis de Tanabi/SP



Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 09	23/05/2014	Hipoteca Cedular de Primeiro Grau	-	Banco do Brasil S/A
Av. 10	30/08/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 1005251-53.2017.8.26.0400	Banco do Brasil S/A
Av. 11	24/03/2021	Cessão de Direitos Creditórios da Hipoteca Registrada nº 40.02357-5	-	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados I
Av. 12	17/09/2021	Cessão de Direitos Creditórios da Hipoteca Registrada nº 40.02357-5	-	Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros X S.A

OBS. 1: O imóvel é composto apenas por pastagens, tendo também uma parte em mato e brejo, não contendo outras benfeitorias (Avaliação à fl. 202).

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 1.017.438,00 (Set/2019 – Avaliação à fl. 202 - Homologação à fl. 214).

Valor de Avaliação Atualizado: R\$ 1.202.623,75 (Jan/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

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

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01 - Houve a alteração do polo ativo da execução, em que o Banco do Brasil S/A (Termo de Cessão às fls. 257/353) cedeu os direitos creditórios ao Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados I, que, posteriormente, cedeu os direitos creditórios ao atual exequente, Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros X S.A. (Termo de Cessão às fls. 418/420).

OBS 02 - Os bens imóveis serão vendidos em sua integralidade. O equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, Código de Processo Civil).

Débito Exequendo: R\$ 1.129.444,87 (Nov/2017 – fls. 47/49).

02 - A 1ª praça terá início em **08 de março de 2022, às 15 horas, e se encerrará no dia 11 de março 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 11 de março de 2022, às 15 horas, e se encerrará em 31 de março 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. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfa-leiloes.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 e artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).



03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfa-leiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. 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 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio, 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 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - 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.

16 - 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, 24 de janeiro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. MARIA HELOISA NOGUEIRA RIBEIRO MACHADO SOARES
JUÍZA DE DIREITO