



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

4ª VARA CÍVEL - FORO DE PENÁPOLIS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) fração ideal de 50% do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **MANOEL RODRIGUES PEREIRA FILHO (CPF/MF nº 436.035.568-87)**; os coproprietários **SEBASTIANA MARIA DOS SANTOS (CPF/MF nº 025.832.298-50)**; **RUBIA MARIA ZEFIRO DA COSTA (CPF/MF nº 225.096.418-16)** e seu cônjuge **JOSÉ ROBERTO DA COSTA (CPF/MF nº 057.771.618-20)**, a terceira interessada **ROSEMARY MENDONÇA PEREIRA (CPF/MF nº 004.599.288-64)** e ocupante do imóvel: **JOSÉ SILVANEI FACCA (CPF/MF nº 043.139.478-41)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Heber Gualberto Mendonça, da 4ª Vara Cível – Foro de Penápolis, 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, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91)** em face de **MANOEL RODRIGUES PEREIRA FILHO (CPF/MF nº 436.035.568-87)**, nos autos do **Processo nº 1002720-45.2015.8.26.0438**, e foi designada a venda da fração ideal de 50% 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: Outros Estrada Baguaçu, KM 4, Farelo – Barbosa/SP – CEP: 16350-000 - **Descrição do Imóvel:** Sítio São Manoel, propriedade agrícola de 140.870,40m², localizado no Bairro Farelo, na Fazenda Banhado ou Farelo, no Município de Barbosa, da Comarca de Penápolis/SP, que assim se caracteriza: inicia no marco nº 02, cravado na cerca da estrada municipal, divisa com Januário Benedito Sampaio (Matrícula nº 22.143); segue com rumo magnético SE37º09'44", na distância de 753,87m, até encontrar o marco 03, confrontando neste lado com o Januário Benedito Sampaio; segue com rumo magnético NE26º55'32", na distância de 73,78m, até encontrar o marco 04, segue com rumo magnético NE09º33'17", na distância de 119,08m, até encontrar o marco 05, segue com rumo magnético NE09º47'05", na distância de 81,24m, até encontrar o marco 14, confrontando com Eduardo Alvares Taouil (Matrícula nº 8.307), rumo magnético NW48º34'44", na distância de 301,42m, até encontrar o marco 13, segue rumo ao campo magnético NW03º35'42", na distância de 131,46m até encontrar o marco 12, segue com rumo magnético NE13º35'58", na distância de 43,10m até encontrar o marco 11, segue em rumo magnético NW39º52'15" na distância de 157,12m, até encontrar o marco 10, confrontando aqui com Rosemary Mendonça Pereira (Matrícula nº 47.463), segue com rumo magnético SW51º46'21", na distância de 251,44m, até encontrar o marco 02, início desta descrição perimétrica, confrontando neste lado com a referida estrada municipal Barbosa/Bairro Baguaçu.

Dados do Imóvel				
INCRA nº		616.036.001.767-1		
Matrícula Imobiliária nº		47.462	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	25/06/2013	Reserva Legal	-	-
Av. 02	25/06/2013	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
R. 04	18/12/2013	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
R. 05	16/07/2014	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
Av. 07	02/09/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1002720-45.2015.8.26.0438	Banco do Brasil S/A



OBS 01: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas registradas sob os nºs 002, 004 e 005 serão extintas.

OBS 02: Há uma área de Reserva Legal de 64.000,00m² em condomínio com o imóvel de matrícula nº 47.463 (Av. 01 – Matrícula nº 47.462).

OBS 03: Será leiloado a fração ideal de 50% do imóvel, tendo em vista que a penhora do bem (Decisão de Fls. 105/106), e a avaliação foi realizada na proporção de 50% do imóvel (Avaliação às Fls. 155).

Valor de Avaliação (50%) do imóvel: R\$ 281.000,00 (Jul/2022 – Auto de Avaliação às Fls. 155).

Valor de avaliação (50%) atualizado: R\$ 289.427,06 (Jul/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não há débitos tributários até a confecção da minuta deste Edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 194.960,94 (Jan/2019 – Fls. 85/86).

02 - A 1ª praça terá início em **18 de agosto de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 21 de agosto de 2023, às 15 horas e 30 minutos.** 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 21 de agosto de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 13 de setembro de 2023, às 15 horas e 30 minutos.** 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 e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). 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 e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. 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 exhibir 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, 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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).



14 - 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).

15 - 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 compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

16 - 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.

17 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 13 de julho de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. HEBER GUALBERTO MENDONÇA
JUIZ DE DIREITO