



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA CÍVEL - FORO DE JABOTICABAL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **MARILENE NUNO RAYMUNDO (CPF/MF Nº 163.974.778-86)**; dos coproprietários: **JOÃO HENRIQUE RAYMUNDO (CPF/MF Nº 277.259.208-11)**, **MARIA MAGALI MADRINI RAYMUNDO CPF/MF Nº 293.060.138-84)**, **JULIO CÉSAR RAYMUNDO (CPF/MF Nº 282.987.368-85)** e **RENATA APARECIDA REGOLATI RAYMUNDO (CPF/MF Nº 294.131.268-44)**, dos credores: **COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS (CNPJ/MF Nº 45.236.791/0001-91)**, **SÉRGIO SIRVAL REVOLTI (CPF/MF Nº 228.218.648-68)** e **MA-TEUS HENRIQUE EMÍLIO MENDES (CPF/MF Nº 387.284.818/60)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Andrea Schiavo, da 1ª Vara Cível – Foro de Jaboticabal, 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **SEBASTIÃO HETEM (CPF/MF Nº 025.841.908-34)** em face de **MARILENE NUNO RAYMUNDO (CPF/MF Nº 163.974.778-86)**, nos autos do **Processo nº 1004369-54.2022.8.26.0291**, 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 Santa Helena, Área 1, Área Rural de Jaboticabal, Jaboticabal/SP, CEP: 14897-899 - **Descrição do Imóvel:** Área Rural 1, com 55,0750 hectare(s), parte do Sítio Santa Helena, anteriormente descrito como: Um Imóvel rural denominado Sítio Santa Helena, tido como ÁREA 1, situado no distrito de Luzitânia, município e comarca de Jaboticabal, com área de 55,0750 hectares, sendo que inicia-se a descrição deste perímetro no vértice F4X-M-0008, de coordenadas Longitude: 48°15'23,332" W, Latitude: 21°06'51,155" S e Altitude: 532,723 m, situado entre o Sítio do Cedro, propriedade de Waldyr da Cunha e sua mulher (matrícula número 7.011), a Fazenda Santa Terezinha Gleba D, propriedade de Milena Lilian Panceill (matrícula número 50.143) e a área em descrição: daí, segue confrontando com a Fazenda Santa Terezinha - Gleba D, propriedade de Milena Lilian Panceill (matrícula número 50.143), no seguinte azimuth e distância: 119°23' e de 258,36 metros até o vértice AJH-M-V116, de coordenadas Longitude: 48°15'15,532" W, Latitude: 21°06'55,277" S e Altitude: 519,200 m; daí, segue pela margem direita da Estrada Municipal JBT 410, na largura de 9,00 metros, no sentido Pitangueiras à Jaboticabal, nos seguintes azimutes e distâncias: 212°48' e de 546,35 metros até o vértice AJH-P-Z870, de coordenadas Longitude: 48°15'25,790" W, Latitude: 21°07'10,206" S e Altitude: 527,624 m; 213°02' e de 241,58 metros até o vértice AJH-P-Z871, de coordenadas Longitude: 48°15'30,354" W, Latitude: 21°07'16,790" S e Altitude: 531,742 m; 212°54' e de 240,45 metros até o vértice ABM-M-1001, de coordenadas Longitude: 48°15'34,880" W, Latitude: 21°07'23,353" S e Altitude: 542,900 m; daí, segue confrontando com a Fazenda Santa Rita, propriedade de Carmen Lucia Yokiko Nakaghi Kato e outros - nú-proprietários, Yoko Miyano Nakaghi - usufrutuária (matrícula número 41.722), nos seguintes azimutes e distâncias: 279°29' e de 180,97 metros até o vértice ABM-M-1003, de coordenadas Longitude: 48°15'41,065" W, Latitude: 21°07'22,383" S e Altitude: 552,700 m; 285°52' e de 479,41 metros até o vértice ABM-M-0556, de coordenadas Longitude: 48°15'57,043" W, Latitude: 21°07'18,119" S e Altitude: 566,200 m; daí, segue confrontando com o Sítio Córrego dos Coqueiros, propriedade de Ézio Pereira e sua mulher (matrícula número 50,490), no seguinte azimuth e distância: 38°37' e de 572,39 metros até o vértice ABM-M-20033, de coordenadas Longitude: 48°15'44,665" W, Latitude: 21°07'03,578" S e Altitude: 560,200 m; daí, segue confrontando com o Sítio do Cedro, propriedade de Waldyr da Cunha e sua mulher (matrícula número 7.011), nos seguintes azimutes e distâncias:



58°08' e de 144,23 metros até o vértice F4X-P-0034, de coordenadas Longitude: 48°15'40,421" W, Latitude: 21°07'01,103" S e Altitude: 547,000 m; 58°11' e de 580,41 metros até o vértice F4X-M-0008, de coordenadas Longitude: 48°15'23,332" W, Latitude: 21°06'51,155" S e Altitude: 532,723 m, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo como DATUM O SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculadas no sistema local de coordenadas com origem do plano definido pela média das coordenadas.

Dados do Imóvel				
Incrá nº			612.057.007.404-8	
Matrícula Imobiliária nº			51.662	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaboticabal/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 11	12/11/2019	Penhora	Proc. nº 1001605-03.2019.8.26.0291	Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais
Av. 12	02/03/2020	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 1000270-12.2020.8.26.0291	Sérgio Sirval Revolti
Av. 17	01/09/2022	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 1004369-54.2022.8.26.0291	Sebastião Hetem
Av. 18	24/02/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1004369-54.2022.8.26.0291	Sebastião Hetem
Av. 19	05/07/2023	Ajuizamento de Execução	Proc. nº 1000344-29.2019.8.26.0347	Mateus Henrique Emílio Mendes

OBS 01: O imóvel possui predominância para plantações como: cana, amendoim e soja. O melhoramento público essencial identificado foi: rede de energia elétrica (Laudo de Avaliação às Fls. 418/440).

OBS 02: Foi habilitado o crédito em favor de Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais, no valor de R\$ 1.201.259,40 (Mar/2023 – Fls. 280 e 281).

OBS 03: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 1006165-80.2022.8.26.0291) pela Executada Marilene Nuno Raymundo, objetivando o reconhecimento do valor incorreto da execução. Os embargos foram julgados improcedentes. Foi interposto Recurso de Apelação, sendo improvido. Da decisão foi interposto Recurso Especial, que atualmente pende julgamento.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 7.140.000,00 (Out/2023 – Laudo de Avaliação às Fls. 418/440 – Homologação às Fls. 454).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 7.195.073,00 (Jan/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não contam débitos tributários até a data de confecção deste edital. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 1.536.782,12 (Fev/2024 – Fls. 543).

02 - A 1ª praça terá início em 25 de março de 2024, às 15 horas, e se encerrará no dia 28 de março de 2024, 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 28 de março de 2024,



às 15 horas, e se encerrará em 17 de abril de 2024, 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 e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP).

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 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 - 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 obedidos 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.

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 - 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). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. ANDREA SCHIAVO
JUÍZA DE DIREITO