

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – VARA ÚNICA – FORO DA COMARCA DE TAQUARITUBA  
ME240215**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação dos executados: **PEDRO BRAZ ALVES (CPF Nº 057.382.878-43)**, e seu cônjuge, **VALDELI MARTINS ALVES (CPF Nº 120.234.588-38)**; os coproprietários: **SAMIRA APARECIDA DE LARA ALVES (CPF Nº 005.589.258-20)**, e seu cônjuge, **JOSÉ SALVADOR ALVES (CPF Nº 005.589.258-20)**; **IVO MENDES FERREIRA (CPF Nº 835.333.118-72)**, e seu cônjuge, **MARISA AIRES DE OLIVEIRA FERREIRA (CPF Nº 046.033.748-36)**; **SEBASTIÃO SILVA DE CASTRO (CPF Nº 144.659.658-34)**, e seu cônjuge, **NAIR FERNANDES DE LIMA CASTRO (CPF Nº 246.628.188-00)**; **JOSÉ FRANCISCO ROMANO (CPF Nº 020.761.268-48)**, e seu cônjuge, **SILVANA DE FATIMA FERNANDES ROMANO (CPF Nº 088.947.068-50)**; **JOSÉ CARLOS DE CASTRO (CPF Nº 049.221.628-28)**, e seu cônjuge, **DENISE APARECIDA DOGNANI DE CASTRO (CPF Nº 852.883.309-72)**; **ÁLVARO DIAS (CPF Nº 335.948.488-68)**, e seu cônjuge, **ÁUREA ORVILA DIAS (CPF Nº 171.850.748-86)**; e **JOSÉ VAZ VIEIRA (CPF Nº 039.515.918-03)**, e seu cônjuge, **BENEDITA VAZ VIEIRA (CPF Nº DESCONHECIDO)**; e os terceiros interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE TAQUARITUBA (CNPJ Nº 46.634.218/0001-07)** e **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ Nº 60.746.948/0001-12)**; em razão da **Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1000744-05.2016.8.26.0620**, em trâmite perante a **Vara Única – Foro da Comarca de Taquarituba**; ajuizada por **COOPERATIVA DE CRÉDIO DE LIVRE ADMISSÃO DE ITAI, PARANAPANEMA, AVARÉ - SICOOB CREDICERIPA (CNPJ Nº 00.966.246/0001-12)**.

O MM. Juiz de Direito, Dr. Rafael Martins Donzelli, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões ([www.globoleiloes.com.br](http://www.globoleiloes.com.br)), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Maria Elizabeth Seoanes**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 682. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel:** Parte ideal (25% ou 2,00 alqueires) da gleba de terras com a área de oito alqueires, ou sejam, dezenove hectares e trinta e seis ares (19,36 ha), situada na Fazenda Lageado, neste município e comarca de Taquarituba, dividindo com Joaquim Francisco Correa, Maria Ferreira de Oliveira, José Souto Ferreira e Antonio Gonçalves de Oliveira.

**Localização:** Tem seu acesso pelo Avenida Dorival Dognane - Distrito Industrial, seguindo por 800 metros em estrada de terra.

**Observação 01:** Às fls. 323/328, fora apresentado o Laudo de Avaliação Retificado, cujo qual avalia a área com as benfeitorias, (i) Indústria denominada Olaria João de Barro, (ii) casa de alvenaria com 110,00m<sup>2</sup>, edificada em alvenaria, coberta com estrutura de madeira e telhas

cerâmicas, e acabamento simples; e (iii) casa de alvenaria com 70,00m<sup>2</sup>, edificada em alvenaria, coberta com estrutura de madeira e telhas cerâmicas e acabamento simples.

**Observação 02:** De acordo com as fls. 557/558, fora deferida a penhora no rosto destes autos, cujo processo nº 1500608-48.2016.8.26.0620.

**Visitação:** Por autorização do MM. Juízo da causa, a leiloeira nomeada nos autos poderá administrar a visita de potenciais interessados no imóvel; cabendo aos referidos entrarem em contato antecipadamente com a empresa gestora Globo Leilões para fins de verificação da aplicabilidade e efetivação do ato.

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>		2.345 - Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Taquarituba/SP		
<b>INCRA nº</b>		629.162.011.509-2		
<b>Ônus</b>				
<b>Averbação/Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Processo</b>	<b>Beneficiário</b>
AV.15	16.10.2017	CONHECIMENTO DE AÇÃO	1000145-32.2017.8.26.0620	BANCO BRADESCO S/A
AV.20	05.05.2020	PENHORA EXEQUENDA	1000744-05.2016.8.26.0620	COOPERATIVA DE CRÉDIO DE LIVRE ADMISSÃO DE ITAI, PARANAPANEMA, AVARÉ - SICOOB CREDICERIPA

**Valor de avaliação:** R\$ 2.264.596,00 (Setembro/2020) – Laudo de Avaliação às fls. 323.

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 2.901.748,00 (Fevereiro/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

**Débito exequendo:** R\$ 100.038,20 (Fevereiro/2022).

**DATAS:** 1ª Praça terá início em 21 de maio de 2024, às 10:00 horas, e se encerrará 24 de maio de 2024, às 10:00 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, iniciando-se em 24 de maio de 2024, às 10:00 horas, e se encerrará 13 de junho de 2024, às 10:00 horas.

**CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS:** Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - [www.globoleiloes.com.br](http://www.globoleiloes.com.br) (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor 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 destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

**CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** 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 (Art. 884, IV do CPC). No 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 (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 deste (artigo 892, §1º, CPC).

**PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO:** Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

**COMISSÃO DA LEILOEIRA:** O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este 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. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada 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). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

**INADIMPLEMENTO:** Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação, ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, §5º do CPC).

**DESISTÊNCIA:** Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, a leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**CANCELAMENTO DO LEILÃO:** Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

**DESPESAS:** Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”:** 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).

**DÉBITOS:** 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.

**ALIENAÇÃO PARTICULAR:** Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo proposta de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, esta será submetida, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo; encerrando o prazo supramencionado.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Através do e-mail: [atendimento@globoleiloes.com.br](mailto:atendimento@globoleiloes.com.br), ou telefones, Fixo: (11) 3181-6109 e Whatsapp: (11) 94490-6874. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: [www.globoleiloes.com.br/](http://www.globoleiloes.com.br/), cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1079 - 7º e 8º Andar - Bela Vista - CEP: 01311-200 - São Paulo – SP.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 15 de abril de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. RAFAEL MARTINS DONZELLI**  
**JUIZ DE DIREITO**