

8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes Exequente(s) **PRADO DE CARVALHO, ORMELEZE & GIORGIO ADVOGADOS**, inscrito no CNPJ nº. 07.276.565/0001-45 o(a) Executado(a)(s) **IVANI RODRIGUES DE OLIVEIRA**, inscrita no CPF nº. 184.422.718-99 e **ANDREIA RODRIGUES FIGUEIREDO DE OLIVEIRA**, inscrita no CPF nº. 181.458.938-44 e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e advogado(s), demais interessados: **MARCELO RODRIGUES FIGUEIREDO DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF nº. 109.518.448-22, **ADRIANA RODRIGUES FIGUEIREDO DE OLIVEIRA**, inscrita no CPF nº. 070.615.008-24, **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRASSOLÂNDIA – ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ nº45.144.748/0001-04; **ESPÓLIO DE ANTONIO FIGUEIREDO DE OLIVEIRA (representado pela Inventariante IVANI RODRIGUES DE OLIVEIRA, inscrita no CPF nº. 184.422.718-99) e advogado(s).**

O DR. PAULO ROBERTO ZAIDAN MALUF, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se **os autos do processo nº. 1039108-76.2019.8.26.0576 – Execução de título Extrajudicial-cheque**, e que foi designada a venda do bem imóvel, *através de alienação judicial por MEIO ELETRÔNICO*, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do website devidamente habilitado para o ato: **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural nomeada, Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura 138, Centro, Santo André/SP, Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: juridico@lanceja.com.br ou atendimento@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO – O leilão deverá ser realizado em duas etapas eletronicamente pelo website: www.lanceja.com.br, a saber: - O **1º LEILÃO** terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação, à partir das 11h30, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 25/05/2021 às 11h30**, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção, o **2º LEILÃO no dia 25/05/2021, à partir das 11h31, se estendendo até o dia 14 de junho de 2021, às 11h30**, não sendo admitidos lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)**, do valor da avaliação atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP.

DO(S) BEM(NS) LEVADO A LEILÃO: **UMA PROPRIEDADE AGRÍCOLA, COM ÁREA DE 300,0531 hectares ou 123,99 alqueires de terras (conforme Memorial Descritivo do INCRA de fls. 237/242)** (área anterior de 361,47,86 has trezentos e sessenta e um hectares, quarenta e sete ares e oitenta e seis centiares ou 149,37 alqueires de terras), **com a denominação especial de Fazenda Santa Maria, encravada no Geral Fazenda Barra Grande ou Barra Funda e Bálsamo, situadas no distrito e município de Mirassolândia, comarca de Mirassol-SP, com as benfeitorias composta de (01) casa de tijolo e cobertura de telhas, pastos, cercas de arame, um terreiro para secar café atijolado, um curral de madeira e demais benfeitorias e culturas permanentes existentes, compreendida dentro o seguinte roteiro (conforme última AV. 004 da Matrícula):** tem início no córrego Barra Grande e confronto com Vicente Banhato Neto, parte daí no confronto com este e depois com Euripes Banhato, em rumo de 73° 58' NW a distância de 3.305,00 metros, no confronto com Euripes Banhato, toma rumo de 08° 08' SW e distância de 136,30 metros, ainda no confronto com Euripes Banhato toma rumo de 67° 59' NW a distância 591,60 metros, encontra a Estrada Municipal de Mirassolândia demanda à Macaúbas, parte daí margeando esta no sentido Macaúbas, na distância de 605,40 metros, encontra o ponto de confronto com Welligton Avila, parte dai no confronto com este em rumo de 70° 51' SE e distância de 1.534,10 metros, toma rumo de 79° 54' NE e distância de 172,50 metros encontra um córrego sem denominação, parte dai por este no sentido à jusante, fronteando terras de Welligton Avila e depois com Marcelo R. F. De Oliveira e outros, nas distâncias radiais de: R=422,50; R=450,00; R=245,10 e R=995,00 metros, encontra o já descrito córrego Barra Grande, parte daí por este no sentido à montante nas distâncias radiais de: R=723,00 metros e R=542 metros encontra o ponto em que teve início a descrição. **CADASTRO NO INCRA:** área maior nº. 000.027.630.578-6. **CADASTRO NA SECRETÁRIA DA RECEITA FEDERAL:** 47882506, conforme comprovam o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 98/99. **MATRÍCULA:** 26.619, do Cartório de Registro de Imóveis de Mirassol/SP. **AV.007/26.619)** Para constar a distribuição da ação de Execução de Título Extrajudicial – Processo digital nº. 1039108-76.2019.8.26.0576, à 8ª Vara Cível do Foro de São José do Rio Preto/SP. **AV.008/26.619)** Penhora exequenda, oriunda da ação que consta na AV.007/26.619. **Observação 1: Conforme informações e documentos juntados nos autos do processo às fls. 235/242, o imóvel foi georreferenciado e certificado no INCRA em 22/01/2021, com a área total retificada para 300,0531 hectares ou 123,99 alqueires. Segundo informações obtidas junto ao CRI de Mirassol, o georreferenciamento e a retificação da área dele**

decorrente já se encontram naquela serventia, para registro, pendente apenas de finalização dos tramites legais. **Observação 2** Há uma ação de desapropriação distribuída sob o nº. 1001979-75.2020.8.26.0358, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mirassol/SP, proposta pela Prefeitura Municipal de Mirassolândia/SP, oriunda do Decreto expropriatório Municipal de nº. 1.657/2020, de 27/05/2020, para incorporar ao patrimônio do Município de Mirassolândia parte do imóvel objeto da matrícula nº. 26.619, do Cartório de Registro de Imóveis de Mirassol/SP a área que “Inicia-se no ponto 01, do ponto 01 segue até o ponto 02 com rumo de 15°54´31´´ NW e distância de 70,56m confrontando com Vicinal Dr. Manoel Mendes Pequito; do ponto 02 segue até o ponto 03 com rumo de 87°27´22´´SE e distância de 593,77 m confrontando com Fazenda Santa Maria – Matrícula nº 26.619; do ponto 03 segue até o ponto 04 com rumo de 11°21´38´´ SE e distância de 70,56m confrontando com Euripes Banhato; do ponto 04 segue até o ponto 01 com rumo de 87°18´15´´ NW e distância de 588,39 m confrontando com Estrada Municipal – MSL 247. O perímetro acima descrito encerra uma área de 40.000,00 metros quadrados ou 4,0000 hectares”. **Observação 3:** Consta arrendamento para cana-de-açúcar. Venda ad corpus e no estado em que se encontra, sem garantia. . **Área total levada a leilão de 300,0531 hectares ou 123,99 alqueires.** AVALIAÇÃO: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), por alqueire, em dezembro/2020. O valor avaliado do total da área total (300,0531 hectares ou 123,99 alqueires) corresponde em R\$ 11.159.100,00 (onze milhões, cento e cinquenta e nove mil e cem reais), em dezembro/2020. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 93.105,22 (noventa e três mil, cento e cinco reais e vinte e dois centavos), por alqueire, em abril/2021. Área total levada a leilão de 300,531 hectares ou 123,99 alqueires, o valor avaliado atualizado do total da área corresponde em R\$ 11.544.116,23 (onze milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil, cento e dezesseis reais e vinte e três centavos), em abril de 2021, pela Tabela Pratica do TJ/SP.**

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 3.097.710,22 (três milhões, noventa e sete mil, setecentos e dez reais e vinte e dois centavos), em abril/2021.

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO/ ENCARGOS –** (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira,

devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda. (IV) fica desde já autorizada a possibilidade de os interessados, por sua exclusiva conta e risco, “sobrevoarem” o local do bem, desde que atendendo as especificações legais/resoluções da ANAC, sendo vedado o pouso. A aeronave deve seguir e estar apta a voar de acordo com as normas e especificações da legislação brasileira, por conta e risco do interessado em visitar o bem. (V) Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- **DOS DÉBITOS/ÔNUS** – (I) 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, que não são de responsabilidade do arrematante. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital** (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- **DOS LANÇOS** – Os lanços deverão ser ofertados pela Internet, pelo site www.lanceja.com.br, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site, (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009);

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 24 (vinte e quatro) horas após declarado vencedor pela leiloeira, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de

que os lances devem ser ofertados pela internet) e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br ou atendimento@lanceja.com.br, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP.

- COMISSÃO DA LEILOEIRA - O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 24 horas após ser declarado vencedor, diretamente a Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance (art. 17 - Provimento CSM 1625/2009) e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

OBSERVAÇÕES GERAIS: (a) Em caso de adjudicação do imóvel após a publicação do edital de leilão, o adjudicante deverá efetuar o pagamento dos 5% referente a Comissão da Leiloeira Oficial; (b) Na hipótese de *CANCELAMENTO DO LEILÃO*, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; (c) *QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO)*: A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ (d) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente; (e) **se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** (f) Caso o credor/autor opte pela não adjudicação (art. 892, § 1º, CPC), participará das hastas públicas, na forma da lei e em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, 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. (g) A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC; (h) Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.br.

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site www.lanceja.com.br**, nos termos do art. 887, § 2º, do CPC.

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes partes partes Exequente(s) **PRADO DE CARVALHO, ORMELEZE & GIORGIO ADVOGADOS**, o(a) Executado(a)(s) **IVANI RODRIGUES DE OLIVEIRA**, e **ANDREIA RODRIGUES FIGUEIREDO DE OLIVEIRA**, e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e advogado(s), demais interessados: **MARCELO RODRIGUES FIGUEIREDO DE OLIVEIRA**, **ADRIANA RODRIGUES FIGUEIREDO DE OLIVEIRA**, **PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRASSOLÂNDIA – ESTADO DE SÃO PAULO**, **ESPÓLIO DE ANTONIO FIGUEIREDO DE OLIVEIRA** (representado pela Inventariante **IVANI RODRIGUES DE OLIVEIRA**) e advogado(s). Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São José de Rio Preto/SP, 30 de abril de 2021.

O DR. PAULO ROBERTO Z Aidan Maluf, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP, na forma da Lei, etc.