

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI/SP.

EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO e de intimação da parte Exequente **COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS**, inscrita no CNPJ sob nº 45.236.791/0001—91 e Executado(s) **IVAN ANTÔNIO DO PRADO SANCHES**, inscrita no CPF sob nº 706.235.038-91 E **LUCICLEIDE APARECIDA DAL BELLO SANCHES**, inscrita no CPF nº 035.149.898-26, bem como seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados: **FABIANA DAL BELLO PRADO**, inscrita no CPF nº 382.146.358-96 e **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COOPERCITRUS CREDICITRUS**, CNPJ nº 54.037.916/0001-45 .

A Doutora IRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA BIRIGUI/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. 0015809-52.2007.8.26.0077 – *Execução de Título Extrajudicial*, 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, através do website devidamente habilitado para o ato **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138 - Centro – Santo André/SP - CEP: 09040-240 – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO - O 1º LEILÃO terá início no dia 02 de outubro de 2023, à partir das 16h00min. e, se estenderá por mais três dias, **ENCERRANDO-SE em 05/10/2023, às 16h00min.**, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada, não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no mesmo dia 05/10/2023, à partir das 16h01min., **com ENCERRAMENTO no dia 26 de outubro de 2023, às 16h00min.**, *admitindo-se lances, a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (conforme r. decisão de fls. 972/974)*, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participação na hasta será: (a) Pessoa Física: Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; (b) **Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; (c) Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; (II) Além da documentação supramencionada, se faz necessário (1) **Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma www.lanceja.com.br, enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas ao leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma;** (II) **O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha;** (III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (IV) A Leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

- DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: UNIDADE AUTÔNOMA, POSSUINDO ÁREA DE CONSTRUÍDA DE 75,00 M² (METROS QUADRADOS) E ÁREA DE TERRENO DE 260,00 M² (METROS QUADRADOS), localizada na Rua Newton Prado, nº 22, Centro, Coroados/SP, pertencente a Matrícula nº 30.512 do CRI de Birigui/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Uma casa de tijolos e telhas, à Rua Newton Prado, nº 22, Centro, Coroados, Comarca de Birigui, edificada no terreno sob parte do lote nº 04 da quadra nº 26, distante 27,00 metros da esquina na Rua Prudente de Moraes, medindo 13,00 metros no frente, 20,00 metros de ambos os lados, 13,00 metros no fundo totalizando assim uma área de 260,00 metros quadrados, divisando e confrontando pela frente com a referida rua; lado direito e nos fundos divisando com parte do lote nº 04 de propriedade do Sr. Dovilio Beneduzzi, lado esquerdo divisando com o lote nº 05 de propriedade do Srº Pedro Eugênio Beneduzzi Leite e Paulo Tadeu Beneduzzi Leite; o imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Coroados sob nº 987-8. Esclarecendo que as dimensões e confrontações acima descritas, refere-se de quem da via pública denominada Rua Newton Prado olha para o imóvel. **Registro Anterior: Transcrição 21.611 local de 14/04/1961.**

Ônus/Observações: R. 01 – Para constar que, por Escritura Pública de Venda e Compra lavrada pelo Tabelião de Notas de Coroados, Ivº 62, fls. 118, o proprietário Pedro Eugênio Beneduzzi Leite, CPF nº 318.487.459-15 e Paulo Tadeu Beneduzzi Leite, CPF nº 319.741.809-30 e sua mulher Maria Lúcia Gomes Leite, CPF nº 319.741.809-35 venderam o imóvel dessa matrícula a Ivan Antônio do Prado Sanches, CPF nº 706.235.038-91, casado no regime de comunhão de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Lucicleide Aparecida Dal Bello Sanches, CPF nº 035.149.898-26;

R.02 – Para constar **HIPOTECA** censual de 1º (primeiro) grau e sem concorrência de terceiros do imóvel objeto dessa matrícula em que os proprietários Ivan Antônio do Prado Sanches e Lucicleide Aparecida Dal Bello, já qualificados, deram ao credor Cooperativa de Crédito Rural Coopercitrus Credicitrus, CNPJ nº 54.037.916/0001-45, conforme cédula rural pignoratícia e hipotecária nº 32953-0, microfilmada sob nº 105.708; **Av. 03** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa Matrícula extraída do Processo nº 1258/06, dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial da 2ª Vara local, em que figuram como partes Banco Nossa Caixa S/A em face de Ivan Antônio do Prado Sanches e Lucicleide Aparecida Dal Bello Sanches, já qualificados. Depositários dos bens: os executados; **Av. 04** – Para constar **PENHORA** exequenda; **Av. 05** – Para constar **PENHORA** de 50% do imóvel dessa Matrícula extraída dos autos do processo de Execução Civil nº de ordem 0015097-33.2005.8.26.0077, 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Birigui/SP, em que figuram como partes Cooperativa de Crédito Credicitrus, CNPJ nº 54.037.916/0001-45, em face de Ivan Antônio do Prado Sanches, CPF nº 706.235.038-91, Roberto Frare, CPF nº 010.545.238-60, Rosana Maria Lorenzetti Frare, CPF nº 165.054.288-79, Lucicleide Aparecida Dal Bello Sanches, já qualificada, Fabiana Dal Bello Prado, CPF nº 382.146.358-96. Depositário: Ivan Antônio do Prado Sanches, já qualificado; **Av. 06** – Para constar que, nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Provimento do Conselho Nacional de Justiça nº 143, a presente matrícula possui o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 114728.2.0030512-25; **Av. 07** – Para constar **PENHORA** do imóvel dessa Matrícula extraída do processo de Execução Civil nº de ordem 0015096-48.2005.8.26.0077, 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Birigui/SP, em que figuram como partes Cooperativa de Crédito Credicitrus, já qualificada, em face de Lucicleide Aparecida Dal Bello Sanches, já qualificada. **Inscrição Municipal:** 30.512.

Débitos de IPTU: não possui débitos, conforme pesquisa realizada em agosto/2023.

Observações constantes do Laudo de Avaliação: **a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado possui Cadastro Municipal sob nº 000987; **b)** Relata também que o terreno do imóvel avaliado possui formato retangular, praticamente plano, com dimensão de frente e fundos igual a 13,00 metros e laterais com 20,00 metros, perfazendo área total de 260,00 m² (metros quadrados); **c)** Relata o perito que sobre o terreno que constitui o imóvel avaliando encontra-se uma edificação térrea com construção de padrão econômico e perfil residencial possuindo área de 75,00 m² (metros quadrados), com as seguintes características: 1. Sala, 2. Cozinha, 3. Banheiro comum, 4. Dois dormitórios, em estado de conservação e manutenção considerada muito ruim; **d)** Relata que o imóvel avaliado está servido por pavimentação asfáltica, guia e sarjeta, passeio público, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade

à transporte coletivo; **f)** A região onde se situa o imóvel é considerada mista entre residencial e comercial, possuindo alta taxa de ocupação. AVALIAÇÃO DE R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais), abril/2023. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 95.856,62 (noventa e cinco mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e sessenta e dois centavos), em setembro/2023**, pela Tabela Prática do E. TJ/SP para débitos judiciais comuns.

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 1.471.691,87 (um milhão quatrocentos e setenta e um mil seiscentos e noventa e um reais e oitenta e sete centavos), setembro/2018.

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO** – (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 da Gestora, 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.

- **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. (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.** (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 captados de forma eletrônica**, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados 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 lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATÇÃO(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, independentemente da homologação judicial, 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), *antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br* e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@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. **Observação:** (i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exige o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **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;

- **DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira 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 da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. Em 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; 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 que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

- **DA ALIENAÇÃO** - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica a mesma Leiloeira autorizada a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 (noventa) dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

OBSERVAÇÕES GERAIS: **(a) O Bem será alienado em caráter “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;** **(b)** Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(c)** Os lanços ofertados são irrevogáveis e irrevogáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lanços em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(d)** O Arrematante declara que: **(i)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *ad corpus* e no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação; **(ii)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(iii)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; **(e)** Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente 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; **(f) 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; **(g)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lanços anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **(h)** Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão;

(i) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital; **(j) Se o exequente arrematar o bem 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;** **(k)** Em se tratando de penhora incidente sobre bem indivisível, o mesmo será alienado como um todo, porém, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (art. 843, "caput", do CPC); **(l)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

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

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.br;

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 Exequente **COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS** e Executada **IVAN ANTÔNIO DO PRADO SANCHES E LUCICLEIDE APARECIDA DAL BELLO SANCHES**, bem como seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s), credores, e demais interessados **FABIANA DAL BELLO PRADO** e **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COOPERCITRUS CREDICITRUS**, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Birigui/SP, 13 de setembro de 2023.

Doutora IRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA BIRIGUI/SP.