

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO  
5ª VARA CÍVEL – FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO  
Rua Abdo Muanis, n.º 991, São José do Rio Preto/SP, CEP 15090-140  
Fone: (17) 3227-7065 – E-mail: [riopreto5cv@tjstj.jus.br](mailto:riopreto5cv@tjstj.jus.br)

O Doutor LINCOLN AUGUSTO CASCONI, Exmo. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**: [www.leilaojudicial eletronico.com.br](http://www.leilaojudicial eletronico.com.br).

**Processo n.º:** 0079547-98.2009.8.26.0576 - Obrigação de Fazer/ Não Fazer – Cumprimento de Sentença

**Controle n.º:** 2006/001111

**Exequente:** BENEDITO JOSÉ PEREIRA, CPF n.º 031.522.578-56, e cônjuge, CÉLIA REGINA FREITAS HERREIRA PEREIRA, CPF n.º 077.443.598-44.

**Executado:** IDNEY FAVERO, CPF n.º 007.629.948-19, e IVONE ARID FAVERO, CPF N.º 018.906.868-08

**Interessados:** CAIXA ECONOMICA FEDERAL, CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal; PREFEITURA MUNICIPAL DE OLÍMPIA, CNPJ n.º 46.596.151/0001-55, na pessoa do seu representante legal; INCRA, CNPJ n.º 03.173.468/0001-10, na pessoa do seu representante legal; RECEITA FEDERAL DO BRASIL, CNPJ n.º 00.394.460/0058-87, na pessoa do seu representante legal.

#### Processos

**Interessados:** Processo n.º 0012424-29.2009.8.26.0400, da 2ª Vara Cível - Foro de Olímpia; Processo n.º 0010214-56.2015.5.15.0107, Vara do Trabalho de Olímpia/SP; Ação de Execução de Alimentos n.º 4698/2006, da 2º Ofício da Família e das Sucessões da Comarca de São José do Rio Preto/SP.

**DATA:** O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC).

**1º LEILÃO:** Início no dia 25/02/2019 às 14:30h com término no dia 28/02/2019 às 14:30h. VALOR: R\$ 5.311.916,00 (cinco milhões, trezentos e onze mil, novecentos e dezesseis reais), correspondente ao valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para:

**2º LEILÃO:** Dia 28/02/2019, a partir das 14:31h com término no dia 19/03/2019 às 14:30h. VALOR: R\$ 3.187.149,60 (três milhões, cento e oitenta e sete mil, cento e quarenta e nove reais e sessenta centavos), correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

**BEM:** 01 (UMA) POUSADA RECANTO BECO DA LUA, (AV.8) EDIFICADO SOBRE UM IMÓVEL RURAL COM A ÁREA DE 7.600 METROS QUADRADOS, OU SEJA, 0,76 HECTARES DE TERRAS, SITUADO NA FAZENDA OLHOS D'ÁGUA, NO IMÓVEL "BOA ESPERANÇA", COM A DENOMINAÇÃO PARTICULAR DE CHÁCARA SÃO CRISTOVÃO, neste município de Olímpia, com 260 a 300 pés de laranjas, bananeiras, jaboticabeiras, duas casas de tijolos e telhas, com vários cômodos, cada uma, confrontando-se com Benevenuto Francisco Zanetti, sucessor de Francisco Bartol e Pedro Zanetti; Vitória Maria do Nascimento: Jorge Antônio Aidar, sucessor de Abrhão Nejim Aidar, e com a Estrada do Baixão;. **CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Um imóvel rural com a área de 7600 metros quadrados, situado na Fazenda Olhos D'Água, no imóvel Boa Esperança, com a denominação particular do "Recanto Beco da Lua", atualmente com as construções e benfeitorias a saber: vinte e três apartamentos em funcionamento, além dos outros em construção, piscina, restaurante, uma casa de moradia, sala de recepção, terreno todo murado, circuito com câmeras, portão eletrônico, estacionamento e outras benfeitorias de menor monta, conforme avaliação de fls.

636. **MATRÍCULA N.º 17.358 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OLÍMPIA/SP. INCRA N.º 603.040.006.688-2. ÁREA TOTAL DE 0,7 há mod fiscal 20,0 há (Av. 4) RECEITA FEDERAL N.º 0298756-2.**

**LOCALIZAÇÃO:** Av. Alberto Oberg, 600, Jd. Paulista, CEP 15400-000, Olímpia/SP.

**AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), em agosto de 2016, conforme avaliação de fls. 636. **Atualizado através da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo o valor atualizado em dezembro de R\$ 5.311.916,00 (cinco milhões, trezentos e onze mil, novecentos e dezesseis reais), em janeiro de 2019.**

**ÔNUS:** Consta **PENHORA** do bem nos autos do processo em epígrafe às fls. 177, devidamente averbada na matrícula do imóvel na **AV.9**. Na **AV.10** consta **PENHORA** do bem referente ao a Ação de Execução de Alimentos n.º 4698/2006, que lhe move ISABELA KFOURI FAVERO, representada por sua mãe Teresa Cristina Ribeiro Kfour. Na **AV.11** consta **PENHORA** Execução Trabalhista n.º 001021456201551507. Na **AV.12** consta **PENHORA** referente ao processo n.º 0012424-29.2009.8.26.0400. Não foi possível verificar eventual existência de débitos sobre ITR, tendo em vista que no site da Receita Federal informa que as informações disponíveis na Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB sobre o imóvel rural identificado pelo NIRF 0.298.756-2 são insuficientes para a emissão de certidão por meio da Internet. Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, 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). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (art. 24º prov. 1625/2009 e 29º da Resolução 236/2016). Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente alienação.

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 913.035,44 (novecentos e treze mil e trinta e cinco reais e quarenta e quatro centavos), em março de 2018, conforme cálculos de fls. 775.

Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS** – A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

**DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil).

**DOS DÉBITOS DE CONDOMÍNIOS SOBRE O BEM IMÓVEL** – Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação (art. 1.345, do Código Civil c/c Artigo 908, § 1º, CPC). Cabe ao interessado verificar o processamento de qualquer outra ação promovida pelo condomínio onde está situada a unidade. Certo é que, tratando-se de obrigação “propter rem” e ante a necessidade de verificação de outros ônus porventura a recair sobre o bem penhorado, a informação acerca da existência do total de eventual passivo condominial se faz imprescindível.

**CONDIÇÕES DE VENDA** – O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, através do portal **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, site [www.leilaojudicial eletronico.com.br](http://www.leilaojudicial eletronico.com.br). Os interessados que desejarem poderão acompanhar o leilão eletrônico no escritório do Leiloeiro,



localizado na Alameda Rio Negro, nº 161, Conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24h (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados, assinar e reconhecer firma do mesmo, encaminhando-o para o endereço do gestor à Alameda Rio Negro, nº 161, Conjunto 1.001, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, juntamente com as cópias autenticadas dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/MF, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; II – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/MF) ou procuração do representante com firma reconhecida. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante os 20 (vinte) minutos posteriores à data de sua abertura. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail.

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO** – O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I – **À VISTA** – através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II – **PARCELADO** – para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) – **SINAL**: pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) – **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; c) – **MODALIDADE**: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) – **GARANTIA**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) – **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA**: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A proposta ficará sujeita à homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).



Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

**COMISSÃO DO LEILOEIRO** – Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ). O pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: [financeiro@leje.com.br](mailto:financeiro@leje.com.br). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, da remissão, da adjudicação ou pagamento/quitação da dívida. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: [financeiro@leje.com.br](mailto:financeiro@leje.com.br)

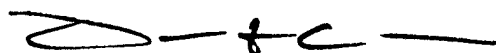
**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** – Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial ou pelo e-mail: [sac@leje.com.br](mailto:sac@leje.com.br).

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.leilaojudiciaeletronico.com.br](http://www.leilaojudiciaeletronico.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**INTIMAÇÕES** – Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes INTIMADAS das designações supra. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal dos requerente e requerido, a seguir indicados, bem como de seus advogados constituídos nos autos do processo em comento: **Exequente: BENEDITO JOSÉ PEREIRA**, CPF n.º 031.522.578-56, e seu cônjuge, **CÉLIA REGINA FREITAS HERREIRA PEREIRA**, CPF n.º 077.443.598-44. **Executado: IDNEY FAVERO**, CPF n.º 007.629.948-19, e seu cônjuge, se casado for. **Interessados: CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal; **PREFEITURA MUNICIPAL DE OLÍMPIA**, CNPL n.º 46.596.151/0001-55, na pessoa do seu representante legal; **INCRA – INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO AGRÁRIA**, CNPJ n.º 03.173.468/0001-10, na pessoa do seu representante legal; **RECEITA FEDERAL DO BRASIL**, CNPJ n.º 00.394.460/0058-87, na pessoa do seu representante legal. **Processo Interessado: Processo n.º 0012424-29.2009.8.26.0400**, da 2ª Vara Cível - Foro de Olímpia; **Processo n.º 0010214-56.2015.5.15.0107**, Vara do Trabalho de Olímpia/SP; **Ação de Execução de Alimentos n.º 4698/2006**, da 2º Ofício da Família e das Sucessões da Comarca de São José do Rio Preto/SP. **Advogados: ETEVALDO VIANA TEDESCHI**, OAB/SP 208.869, **JOSÉ LUIS POLEZI**, OAB/SP 80.348, **GILCELIO OLIVEIRA DIAS**, OAB/SP 371.458, **ANTÔNIO JOSÉ ARAUJO MARTINS**, OAB/SP 111.552, **E QUAISQUER INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do valor atualizado dos bens.

São José do Rio Preto/SP, 31 de janeiro de 2019.



**DR. LINCOLN AUGUSTO CASCONI**

Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto do Estado de São Paulo