



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
VARA ÚNICA DA COMARCA DE POTIRENDABA
Rua Pedro Siqueira, n.º 1042, Jardim do Bosque, Potirendaba/SP – CEP: 15105-000
Telefone: (17) 3249-1280 - E-mail: potirendaba@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **MARCO ANTÔNIO COSTA NEVES BUCHALA**, Excelentíssimo Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Potirendaba do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo *website*: www.leje.com.br, para venda *dos bens abaixo descritos*. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficara a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Processo n.º: [0000823-41.2022.8.26.0474](#) – N.º de Ordem: 2012/000854 - Cumprimento de sentença - Divisão e Demarcação

Exequente: **CELSO JUNIO DIAS**, CPF n.º 144.368.678-62, e cônjuge se casado for; **GILBERTO JOSÉ CAVALARI**, CPF n.º 098.059.398-04, e cônjuge se casado for;

Executado: **JOSÉ REDI**, CPF n.º 159.815.098-72 e **PALMIRA JOSÉ LOURENÇO REDI**, CPF n.º 284.015.768-30;

Interessados: **IBAMA – INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS (SUPERINTENDÊNCIA SÃO PAULO)**, CNPJ n.º 03.659.166/0001-02, na pessoa do seu representante legal; **INCRA – INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA (SUPERINTENDÊNCIA SÃO PAULO)**, CNPJ n.º 03.173.469/0001-10, na pessoa de seu Representante Legal; **SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO EM SÃO PAULO (SPU/SP)**, CNPJ/MF: 00.489.828/0031-70, na pessoa de seu Representante Legal; **RECEITA FEDERAL DO BRASIL (SUPERINTENDÊNCIA SÃO PAULO)**, CNPJ n.º 00.354.138/0001-99, na pessoa de seu Representante Legal;

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

Os leilões ocorrerão em data única, prevista para o dia **6 de agosto de 2024**:

1º LEILÃO: Às 15:00h – VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 2.821.949,25 (dois milhões, oitocentos e vinte e um mil, novecentos e quarenta e nove reais e vinte e cinco centavos).

2º LEILÃO: Às 16:00h – LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 1.410.974,62 (um milhão, quatrocentos e dez mil, novecentos e setenta e quatro reais e sessenta e dois centavos).

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

FAZENDA BOA VISTA COM 12,50 ALQUEIRES EM POTIRENDABA/SP, Caracterizado como: Imóvel: RURAL Município: POTIRENDABA Cadastro no INCRA: 610.135.005.088-7 - Receita Federal: 3.178.402-0. Uma área de terras composta de 12,50 alqueires, ou seja, 30,2500 hectares, apenas com cercas de arame e sem qualquer outras benfeitorias, situada neste município, encravada no imóvel geral "Fazenda Boa Vista do Cubatão", com a denominação especial de "Fazenda Boa Vista", se confrontando com terras de Alexandre Patrão, Silvino Alves de Oliveira, Messias Francisco Viana, José Alves e Finalmente com terras de João dos Santos Chaves e outro. Cadastro no INCRA: 610.135.005.088-7, área total: 155,0000 ha; módulo rural: 9,7977 ha; n.º módulos rurais: 15,82; módulo fiscal: não consta; n.º módulos fiscais: 7,75; fração mínima parcelamento: 2,0 ha - com a denominação Fazenda Boa Vista, na Receita Federal: 3.178.402-0., conforme melhor descrito na **Matrícula**

n.º 10.527 do Oficial de Registro de Imóveis de Potirendaba/SP. INCRA n.º 610.135.005.088-7/ NIRF (CIB): 3.178.402-0.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: JOSE REDE, CPF n.º 159.815.098-72 e PALMIRA JOSE LOURENÇO REDE, CPF n.º 284.015.768-30

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Imóvel avaliado tendo como referência o valor médio do alqueire (2,42 há) na região, estimativa de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais).

LOCALIZAÇÃO: Sítio Boa Vista do Cubatão, Zona Rural, Rodovia Vicinal Luiz Carlos Brandolezi (Potirendaba/Bairro Coqueiral, segue na derivação à esquerda da referida via asfaltada, sede localizada a 500 m após término do asfalto). CEP: 15105-000.

AVALIAÇÃO: R\$ 2.750.000,00 (dois milhões e setecentos e cinquenta mil reais) em novembro de 2023. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 2.821.949,25 (dois milhões, oitocentos e vinte e um mil, novecentos e quarenta e nove reais e vinte e cinco centavos)** em maio de 2024.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 109 que se encontra averbada na matrícula do imóvel a **Av. 03**. Consta a **PENHORA DE 50% DO IMÓVEL**, determinada nos autos no processo n.º **15/2002**, em trâmite perante a Vara Única de Potirendaba/SP, conforme **AV.01** da matrícula. Até o momento não foi possível verificar eventuais débitos de ITR – Imposto Territorial Rural, bem como junto ao INCRA, em razão da impossibilidade de emissão de consulta via *web*.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam ele de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, *c/c* com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 25.844,91 (vinte e cinco mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e noventa e um centavos), até novembro de 2022 e as fls. 2/3.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex.: quitação do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo Leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, fará jus ao percentual integral da comissão fixada de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s), ou, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar proposta para se proteger quanto as suas expectativas legais, poderá formular pagamento, nos termos do Art. 895, I e II, CPC, deverá apresentar a respectiva proposta com antecedência de 1 (um) dia, proposta escrita À VISTA pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. Proposta A PRAZO: **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente **em até 30 (trinta) vezes**, o pagamento das parcelas serão realizados em guia de depósito judicial vinculada ao processo, o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha), podem encaminhar suas propostas assinada para o e-mail: proposta@leje.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (Art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participará da hasta pública, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor excedente no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizara o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo arrematante, leiloeiro e após assinado pelo juiz, será considerada irretratável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do vencedor.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, Fazendas Públicas na pessoa de seus representantes legais, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica, a descrição detalhada, e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreçoado(s).

Se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, por meio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, através do próprio edital de leilão acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do tribunal ou através do e-mail: contato@leje.com.br.

Potirendaba/SP, 5 de julho de 2024.

DR. MARCO ANTÔNIO COSTA NEVES BUCHALA
Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Potirendaba/SP