

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DO FORO DE MONTE APRAZÍVEL – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **EVERALDO DIVINO LANDIM**, bem como dos coproprietários, **SILVANA MARIA LANDIM DE CARVALHO** e **JOSÉ WANDERLEY LANDIM** e do credor hipotecário, **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COOPERCITRUS**. O **Dr. Luís Gonçalves da Cunha Júnior**, MM. Juiz de Direito do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de Monte Aprazível-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença - **Processo nº 1001824-05.2021.8.26.0369**, movida por **ROSA MARIA ALVES DE ALMEIDA - ME** em face do referido executado, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupolance.com.br, o edital de **LEILÃO ÚNICO** terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá encerramento no dia **18/06/2024 às 17h e 25min**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: 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.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, **JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Fazenda Cachoeira, Monte Aprazível - SP.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e exceto os débitos de condomínio, que possuem natureza *propter rem*, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (conf.fls.132).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15). O interessado em adquirir o bem penhorado em

prestações poderá apresentar até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação (conf.fls.132).

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação)**. Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DO BEM: PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 33,3333% DE UMA PROPRIEDADE AGRÍCOLA com a área de dezenove hectares, trinta e seis ares (19,36,00ha.), de terras, situada no imóvel com a denominação geral da fazenda CACHOEIRA, distrito e município de Nipos, comarca de Monte Aprazível, contendo uma casa, um paiol, um chiqueiro, um curral e duas garagens, confrontando-se ao norte com João Gleriano, ao Sul com José

Pazeto, a Leste com Sebastião Stefani e a Oeste com Josualdo Parra. **Matriculado no CRI de Monte Aprazível sob o nº 052.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: 33,3333% do Imóvel Rural, a.t 19,36,00há, Fazenda Cachoeira, Monte Aprazível/SP.

ÔNUS: **R.32** HIPOTECA em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COOPERCITRUS. **R.33** HIPOTECA em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COOPERCITRUS. **AV.35** PENHORA expedida pelo JEC de Monte Aprazível, proc.1000651-43.2021.8.26.0369. **AV.36** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DE 33,3333% DO BEM IMÓVEL: R\$ 266.662,61 (duzentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e dois reais e sessenta e um centavos) para jun/2022 – (conf.fls.119-125).

VALOR ATUALIZADO DO AVALIAÇÃO DE 33,3333% DO BEM IMÓVEL: R\$ 282.971,32 (duzentos e oitenta e dois mil, novecentos e setenta e um reais e trinta e dois centavos) para mar/2024 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único, do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume, Monte Aprazível, 28 de March de 2024.

Dr. Luís Gonçalves da Cunha Júnior

MM. Juiz de Direito do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de Monte Aprazível/SP.