



1ª Vara do Foro de Peruíbe – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **RONALDO FERREIRA DA SILVA**, bem como das proprietárias do imóvel **NILZE BACCI JUSTO** e **MARIA INEZ BACCI JUSTO**. A **Dra. Danielle Camara Takahashi Cosentino Grandinetti**, MM. Juiz de 1ª Vara do Foro de Peruíbe/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 da Carta Precatória Cível - **Processo nº 1000198-89.2022.8.26.0441 - 1005408-30.2014.8.26.0562 autos principais**, movida por **FERNANDO RODRIGUES BATISTA** em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **03/04/2023 às 00h**, e terá encerramento no dia **06/04/2023 às 13h e 25min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **27/04/2023 às 13h e 25min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50% do valor da avaliação**.

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 **LANCE JUDICIAL** - www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Estrada Armando Cunha KM 4,5, Estrada à esquerda (Sítio Chapadão do Bugre), São Francisco, CEP 11750-000, Peruíbe – SP.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

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 LANCE JUDICIAL, 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).

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 Lance Judicial, 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 em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente, salvo se na r. decisão de nomeação do(s) leiloeiro(s) / Sistema Lance Judicial constar determinação diversa.



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 irrevogável, 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: DIREITOS DECORRENTES DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS CONTRATUAIS DE uma área de terras situada no Perímetro 18, na zona rural do município de Peruíbe, **Posse nº 6**, constante de 60,00 alqueires, mais ou menos, gleba essa que começa na Estaca 4-0 colocada à margem direita do Ribeirão do Piava, sendo que a parte vendida assim se descreve: Começa no Ribeirão do Piava, no canto da divisa com terras compromissadas ao Dr. Agostinho Ferramenta da Silva e Osvaldo Villanova, dividindo nessa frente com terras de Francisco Cunha e filhos; daí em rumo 24º25'NO, segue em linha reta até encontrar o Ribeirão do Cossaca, medindo esta reta 2.185,00ms e dividindo com terras compromissadas ao Dr. Agostinho Ferramenta da Silva e Osvaldo Villanova; daí subindo pelo referido Ribeirão do Cossoca, segue em perpendicular até encontrar a divisa pertencente a Tadashi Abe e sua mulher, tendo a perpendicular 650,00ms; desse ponto vira à esquerda e segue por uma linha reta com o rumo SE 65º15' na distância de 2.440,00ms até encontrar o marco colocado a essa distância e divide nessa extensão com Tadashi Abe e sua mulher; daí vira novamente à esquerda com o rumo de 90º perpendicular a reta, seguindo até encontrar o ponto de partida, medindo essa reta 650,00ms. Cadastrado no INCRA sob nº. 950.092.984.558-2, com a área total de 145,20ha; mód rural: 31,6621ha; nº. mód rurais: 3,67; mód fiscal 10,0ha; nº. mód fiscais: 14,52; fração mínima de parcelamento: 3,0ha, Receita Federal: NIRF nº. 2.366.682-0. **AV.02** – O imóvel supra descrito recebeu a denominação de SÍTIO DOS PRADOS. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR nº. 07231958053. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 2.366.682-0. Matriculado no CRI de Peruíbe sob o nº 11163.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Lote de Terras, a.t 145,20ha, Sítio dos Prados, Peruíbe/SP.

ÔNUS: AV.1 RESERVA LEGAL de 20% da área total.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) para mar/2022 – (conf.fls.18-19).

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, Peruíbe, 14 de March de 2023.

Dra. Danielle Camara Takahashi Cosentino Grandinett
MMª. Juíza de 1ª Vara do Foro de Peruíbe/SP.

