



2ª Vara do Foro de Tietê – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **JOSÉ ORLANDO DE MELO, VIVIANE GARCIA DE ALMEIDA MELO, JOÃO MARIA DE MELO, ROSELI BAENA DOS SANTOS MELO e KELVIN BAENA DE MELLO**, bem como dos credores hipotecários **BANCO BRADESCO S.A, CASTROLANDA – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL LTDA e BANCO DE LAGE LANDEN BRASIL S/A**, da titular de domínio **ADELAIDE SILVA DE MELO**, dos herdeiros e cônjuges **SERGIO LUIS DE MELO, VILMA APARECIDA DE MELO DE OLIVEIRA, VALDEMAR JOAQUIM DE OLIVEIRA, RIVAIL JESUS DE MELO, CLARICE FERREIRA DE ALMEIDA MELO, REVELINO DE MELO, MEIRIANE DE OLIVEIRA MELO** e dos interessados, **OTAVIANO BERNARDO DA SILVA, TEREZINHA RODRIGUES DE JESUS SILVA, LÁZARA GARCIA NETO DA SILVA, APARECIDA BERNARDO BOLETTI, ALBERTO BOLETTI NETO, BENEDITO DONIZETI DA SILVA, ROQUE DIVINO DA SILVA, ROSALINA DE FÁTIMA DA SILVA NASCIMENTO, JOÃO BATISTA DA SILVA, MARIA INÊS SANTOS SILVA, MARIA ANTONIA DE OLIVEIRA, JOÃO CARLOS DE OLIVEIRA, ROSÁRIA DE JESUS DA SILVA CARVALHO, GILBERTO MONTEIRO DE CARVALHO**. A **Dra. Ayanny Justino Costa**, MMª. Juíza de direito da 2ª Vara do Foro de Tietê – 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 Execução de Título Extrajudicial - **Processo nº 1001206-32.2016.8.26.0629**, movido pela **FERTILIZANTES TANAKA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. - EPP**, em face dos 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.grupolance.com.br, a **1º Leilão** terá início no dia **20/01/2025 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/01/2025 às 13h e 33min**; 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 **25/02/2025 às 13h e 33min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **93,34% 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 **Daniel Melo Cruz, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: **a) Sítio São Miguel, Fazenda Can-Can, Riversul – SP. b) Fazenda Can-Can, Riversul – SP. c) Rua Justino Brizola, 361, quadra 28, Centro, Riversul – SP.**

DÉBITOS: O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, com exceção do previsto no art. 130 do Código Tributário Nacional.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O



arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados em arrematar de forma parcelada poderão apresentar propostas nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

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). O auto de arrematação será assinado somente após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil, nos termos do art. 20 do provimento CSM 1625/2009.

RELAÇÃO DOS BENS:

a) DIREITOS HEREDITÁRIOS DE UMA ÁREA DE TERRAS RURAL medindo quatro (4) alqueires, ou sejam, 9,68ha. (nove hectares e sessenta e oito ares), situada na Fazenda “Can-Can”, do município de Ribeirão Vermelho do Sul, hoje denominado Riversul, desta comarca de Itaporanga, Estado de São Paulo, confrontando em sua integralidade com propriedades de Ernesto Ribeiro, estrada de rodagem oficial, estrada do comum e com propriedade de Joaquim Rodrigues de Melo. **Matriculado no CRI de Itaporanga sob nº 6.546.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos de Uma Área de Terras, a.t 9,68ha, Fazenda Can Can, Riversul, Itaporanga – SP.

ÔNUS: AV.3 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.198.640,00 (um milhão, cento e noventa e oito mil e seiscentos e quarenta reais) para jul/2024 (conf.fl.s.1484-1507).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.200.073,99 (um milhão, duzentos mil, setenta e três reais e noventa e nove centavos) para set/2024 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

b) DIREITOS HEREDITÁRIOS DE UMA ÁREA DE TERRAS medindo quinze hectares, quatorze ares e cinquenta centiares (15,14,50ha), dentro de uma área maior com 116,16ha, mais ou menos, situadas na Fazenda “Can-Can”, do município de Riversul, desta comarca, confrontando atualmente em sua integralidade com Gerson Brandolin, Valdomiro da Silva e com o Ribeirão Vermelho; devidamente cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sob números 636.100.002.097-9 em nome de Pedro Bernardo da Silva, área total 18,3 fração mín. parc. 3,0 mód. Fisca; 20,0 n de mód. Fiscais 0,91; 636.100.001.821-4 em nome de Joaquim Rodrigues de Melo, área total 139,5 fração mín. parc. 3,0 mód. Fiscal 20,0 n de mód. Fiscais 6,37; 636.100.000.639-3 em nome de Otaviano Bernardo da Silva, área total 36,3 fração mín. par. De Roque Bernardo da Silva, área total 24,4 fração mín. parc. 3,0 mód. Fiscal 20,0 n de mód. Fiscais 1,22. **Cadastrado no INCRA sob nº 951.030.467.715-6. Matriculado no CRI de Itaporanga sob nº 3.260.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos de Uma Área De Terras, a.t 15,14,50ha, Fazenda Can Can, Riversul, Itaporanga – SP.

ÔNUS: AV.4 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.420.601,00 (um milhão, quatrocentos e vinte mil e seiscentos e um reais) para jul/2024 (conf.fl.s.1484-1507).



VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.422.300,53 (um milhão, quatrocentos e vinte e dois mil, trezentos reais e cinquenta e três centavos) para set/2024 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

c) DIREITOS HEREDITÁRIOS DE UMA ÁREA DE TERRAS, medindo quatrocentos e vinte e sete metros quadrados (427,00 ms.2), situada à Rua Justino Brizola, lado ímpar, esquina com a Rua 1º de Janeiro, da cidade de Riversul, contendo uma casa de morada, construída de tijolos, coberta de telhas, com oito comados, inclusive um para negócio, sendo forrados e assoalhados em partes, dentro das seguintes metragens e confrontações: "Começa pelo lado direito de quem da frente olha para o terreno e segue numa distância de 18,00 metros, confrontando com propriedades de Roberto Bernardo Ferreira (nascente); deste ponto, deriva a direita e segue 8,50 metros confrontando com propriedades de Roberta Bernardo Ferreira (sul); deste ponto, deriva a esquerda e segue 11,00 metros, confrontando com Aparício Freira da Almeida, hoje com Getúlio Candido da Costa (nascente); deste ponto deriva a esquerda e segue 20,00 metros, confrontando com propriedades da Antônia da Rocha Assis (norte); deste ponto, deriva a esquerdo e segue 29,00 metros com frente para a Rua 1º de Janeiro (poente); deste ponto, deriva a esquerda e segue 11,50 metros com frente para a Rua Justino Grizole (sul) até encontrar o ponto onde teve início. **Matriculado no CRI de Itaporanga sob nº 1.855.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos de Uma Área de Terras, a.t 427,00m², Riversul – SP.

ÔNUS: AV.19 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 290.097,00 (duzentos e noventa mil e noventa e sete reais) para jul/2024 (conf.fls.1484-1507).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 290.444,06 (duzentos e noventa mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e seis centavos) para set/2024 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do 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, parágrafo 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 feitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 10 de outubro de 2024.

Dra. Ayanny Justino Costa

MMª. Juíza de direito da 2ª Vara do Foro de Tietê – SP