

Vara Única do Foro da Comarca de Aguai – SP

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA e de intimação dos executados **ALEXANDRE VALDAMBRINI GNANN e RUBENS ROSA GNANN, bem como da coproprietária, ANTÔNIA TEREZA VALDAMBRINI GNANN, e do credor hipotecário, BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A.** O **Dr. André Acayaba de Rezende**, MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Aguai - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 3000963-48.2013.8.26.0083** – em que o **BANCO DO BRASIL** move em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DAS PRAÇAS: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.lancejudicial.com.br, a **1ª Praça** terá início no dia **24/01/2022 às 00h**, e terá encerramento no dia **27/01/2022 às 14h e 15min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **22/02/2022 às 14h e 15min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% 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 DA PRAÇA: A praça será conduzida pelos leiloeiros **FELIPE DOMINGOS PERIGO**, JUCESP n 919, leiloeiro, pelo sistema de leilões **LANCE JUDICIAL** www.lancejudicial.com.br – LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA. (todos, devidamente habilitados pelo TJ/SP).

DO LOCAL DO BEM: Sítio Santa Rita, São João da Boa Vista – São Paulo.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 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.

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: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: contato@lancejudicial.com.br: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. 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.

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

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretroatável, 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: Uma gleba de terras situada no município de Aguaí, desta comarca, constituída pela GLEBA 2 (DOIS), do desdobro da Fazenda Marília, com a área de 10,43 alqueires, ou 25,2406 hectares, dentro do seguinte perímetro e confrontações: "Tem início no marco 01 (um), situado á margem da estrada de acesso à propriedade e divisa com propriedade de Sebastião Tódero; daí segue com rumo de 16º55'25"SW e distância de 11,15ms (onze metros e quinze centímetros), até chegar ao marco 1-A (um A); daí segue à direita com rumo de 79º17'59"SW e distância de 99,64ms (noventa e nove metros e sessenta e quatro centímetros), até chegar ao marco 2-A (dois A); daí segue à esquerda com rumo de 16º21'01"SW e distância de 478,43ms (quatrocentos e setenta e oito metros e quarenta e três centímetros), até chegar ao marco 3-A (três A); daí segue á esquerda com rumo de 74º25'55"SE e distância de 195,18ms (cento e noventa e cinco metros e dezoito centímetros), até o marco 4-A (quatro A), que está cravado junto a um córrego sem denominação; daí segue no sentido jusante numa distância de 469,37ms (quatrocentos e noventa e seis metros e trinta e sete centímetros), até o marco 28 (vinte e oito), onde desagua em outro córrego, confrontando do marco 01 (um), até o marco 28 (vinte e oito), com a Gleba desmembrada da Fazenda Marília; daí segue com rumo de 01º35'03"NW e distância de 27,58ms (vinte e sete metros e cinquenta e oito centímetros), até o marco 29 (vinte e nove); daí segue à direita com rumo de 72º52'48"NE e distância de 44,47ms (quarenta e quatro metros e sete centímetros), até o marco 30 (trinta), daí segue com rumo de 26º04'41" NE e distância de 7,62ms (sete metros e sessenta e dois centímetros), até o marco 31 (trinta e um); daí segue com rumo de 58º16'58"NE e distância de 17,26ms (dezessete metros e vinte e seis centímetros), até o marco 32 (trinta e dois); daí segue com rumo de 10º08'45"NE e distância de 61,20ms (sessenta e um metros e vinte centímetros), até o marco 33

(trinta e três); daí segue com o rumo de 02°06'54"NE e distância de 13,22ms (treze metros e vinte e dois centímetros), até o marco 34 (trinta e quatro), onde desagua outro córrego; daí segue à direita com rumo de 52°13'09"NE e distância de 34,33ms (trinta e quatro metros e trinta e três centímetros), até o marco 35 (trinta e cinco), daí segue à direita com rumo de 31°33'09"SE e distância de 12,67ms (doze metros e sessenta e sete centímetros), até o marco 36 (trinta e seis); daí segue à esquerda com rumo de 45°19'28"NE e distância de 112,37ms (cento e doze metros e trinta e sete centímetros), até o marco 37 (trinta e sete), onde desagua outro córrego; daí segue à esquerda com rumo de 23°03'28"NW e distância de 44,98ms (quarenta e quatro metros e noventa e oito centímetros), até o marco 38 (trinta e oito) daí segue à direita com rumo de 34°36'25"NE e distância de 68,83ms (sessenta e oito metros e oitenta e três centímetros), até o marco 39 (trinta e nove); daí segue com rumo de 07°13'04"NW e distância de 98,40ms (noventa e oito metros e quarenta centímetros), até o marco 40 (quarenta), confrontando do marco 28 (vinte e oito), até o marco 40 (quarenta) por córrego, com propriedade de Chapión Papel e Celulose Ltda.; daí deixa o córrego e segue à esquerda com rumo de 67°47'52"SW e distância de 190,38ms (cento e noventa metros e trinta e oito centímetros), até o marco 41 (quarenta e um); daí segue com rumo de 72°47'25"SW e distância de 289,81ms (duzentos e oitenta e nove metros e oitenta e um centímetros), até o marco 01 (um), onde teve início a demarcação, confrontando do córrego até aqui com Sebastião Tódero. CONSTA DA AVALIAÇÃO: No mesmo existem duas casas de morada, 3 barracões e plantações variadas (conf.fl.s.236). Referido imóvel encontra-se cadastrado junto à **RECEITA FEDERAL sob o nº 5541091-0, e no INCRA sob nº 950.025.334.979-0**, tendo suas áreas discriminadas à saber: Área Total: 25,2; Módulo Rural: 14,8; Número de Módulos Rurais: 1,70; Módulo Fiscal: 18,0; Número de Módulos Fiscais: 1,40 e Fração Mínima de Parcelamento: 3,0, tudo conforme se vê dos Recibos de Entrega das Declarações do Imposto s/Propriedade Territorial Rural, e suas respectivas DARF's, referente aos pagamentos dos exercícios de 2.000/2.004, bem como a guia do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. CCIR-2000/2001/2002 do INCRA, devidamente quitados (conf.AV.23). **Matriculado no CRI de São João de Boa Vista sob o nº 38.524.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Rural, a.t 25,2406ha, 02 casas, 3 barracões, Sítio Santa Rita, São João da Boa Vista/SP.

OBS: AV.22 - O imóvel desta matrícula doravante passará a denominar-se: SÍTIO SANTA RITA.

ÔNUS: R.18 HIPOTECA em favor do BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A. **AV.19** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A. **R.20** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A. **R.26** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A. **R.27** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A. **R.28** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A. **R.29** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A. **R.30** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A. **R.31** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A. **AV.32** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que tramita na Vara Única da Comarca de Aguaí, proc. 003.01.2011.002625-0/000000-000. **AV.33** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL que tramita na Vara Única da Comarca de Aguaí, proc. 1001369-35.2015.8.26.0083.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.682.237,65 (um milhão, seiscentos e oitenta e dois mil, duzentos e trinta e sete reais e sessenta e cinco centavos) para out/21 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

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. Aguaí, 12 de novembro de 2021.

Dr. André Acayaba de Rezende

MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Aguaí - SP