

### **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](http://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](http://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](mailto: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