

2ª Vara Cível da Comarca de Guararapes – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **JOSE FERNANDES DE OLIVEIRA FILHO**, bem como dos coproprietários, **MARISA PIVETA DE OLIVEIRA**, **VALDECI FERNANDES DE OLIVEIRA**, **JOANA CRISTINA CRUZ DE OLIVEIRA**, **PEDRO FERNANDES** e **MARGARIDA CORONADO FERNANDES** e da credora hipotecária, **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COOPERCITRUS – CREDICITRUS**. A **Dra. Danielle Caldas Nery Soares**, MM^a. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Guararapes - 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 0001334-27.2005.8.26.0218** que **DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA** move em face da referida condômina, 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 **22/05/2023 às 00h**, e terá encerramento no dia **25/05/2023 às 13h e 06min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **22/06/2023 às 13h e 06min (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: 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: Estância Conquista, Araçatuba, São Paulo/SP.

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 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, (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 deverá ser 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 pelo 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 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: **PARTE IDEAL DE 33,33% DE UMA ÁREA DE TERRAS**, com 66,35,88 ha., denominada CHÁCARA PROGRAMA (atualmente denominada INSTÂNCIA CONQUISTA, AV.2), situada neste município e comarca de Araçatuba, estado de São Paulo, com as seguintes divisas e confrontações: “começo do marco 01 cravado junto à margem direita do Córrego Paquerê com a linha de tráfego Araçatuba-Guararapes, da Ferrovia R.F.F.S.A., de onde segue por um aramado, margeando a ferrovia, no sentido Gararapes-Araçatuba, com a distância em curva de 168,00 metros até alcançar o marco 02, cravado na altura do KM. 242 mais 557,66 metros; daí segue pelo mesmo alinhamento, confrontando com a referida ferrovia, com o rumo 87° 48' SE e a distância de 441,00 metros, alcançando

o marco 031 daí à esquerda segue por um aramado, confrontando com a área desapropriada pela Prefeitura Municipal de Araçatuba, destinada ao Pátio de Manobras com os seguintes e respectivos rumos e distâncias: 02° 12' NE-90,00 metros; 87° 48' SE-550,00 metros; 02° 12' NE-42,30 metros; passando pelos marcos 04 e 05 até alcançar o marco 06; daí à esquerda segue com o rumo 87° 48' NW a a distância de 31,00 metros, alcançando o marco 07; daí à direita, confrontando com o mesmo, com o rumo 33° 22' NE e distância de 67,95 metros até o marco nº 08; daí segue com o rumo 33° 22' NE e a distância de 18,80 metros alcançando o marco 09, confrontando com Sakura Onohara; daí à esquerda segue, confrontando com o mesmo, com os seguintes e respectivos rumos e distâncias: - 89° 23' NW-200,50 metros; 85° 30' NW-49,50 metros; 33° 41' NE-454,00 metros, passando pelos marcos 10 e 11, até alcançar o marco 12; daí à esquerda segue confrontando com a Rua 06 da Prefeitura Municipal, com o rumo 47° 19' NW e distância de 589,40 metros; onde encontrará o marco 13, cravado junto a margem a direita do Córrego Paquerê, por cujo veio d'água sobe, com a distância em reta de 1.161,00 metros, onde encontrará o marco 01, que deu origem a esta descrição". **Cadastrado no INCRA sob o nº 607.029.011916-2. Matriculado no CRI de Araçatuba sob o nº 46.831.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: 33,33% do Imóvel Rural, a.t 66,35,88ha, Estância Conquista, Araçatuba/SP.

ÔNUS: **R.27** HIPOTECA em favor de COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COOPERCITRUS – CREDICITRUS. **R.28** HIPOTECA em favor de COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COOPERCITRUS – CREDICITRUS. **R.29** HIPOTECA em favor de COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COOPERCITRUS – CREDICITRUS. **R.30** HIPOTECA em favor de COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COOPERCITRUS – CREDICITRUS. **AV.31-AV.32** AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA expedida pela 1ª Vara Judicial do Fórum de Guararapes/SP, proc. 218.01.2008.004610-5. **AV.33** AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA expedida pela 1ª Vara Judicial da Comarca de Guararapes/SP, proc. 218.01.2008.004611-8. **AV.34** PENHORA expedida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Guararapes/SP, proc. 218.01.2008.001977-3, ordem nº 547/2008. **AV.35** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Judicial da Comarca de Guararapes/SP, proc. 218.01.2008.004610-5. **AV.36** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Judicial da Comarca de Guararapes/SP, proc. 0005437-72.2008.8.26.0218 - 1558/08. **AV.37** PENHORA expedida pelo 2º Ofício Judicial da Comarca de Guararapes/SP, proc. 1115/2012. **AV.38** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Judicial da Comarca de Guararapes/SP, proc. 0003008-35.2008.8.26.0218 – 923/08. **AV.39** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Judicial da Comarca de Guararapes/SP, proc. 0004214-45.2012.8.26.0218 - 1092/12. **AV.40** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Judicial da Comarca de Guararapes/SP, proc. 0004611-46.2008.8.26.0218-1304/08. **AV.41** PENHORA expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, proc. 0074500-02.2008.5.15.0103. **AV.42** PENHORA expedida nesses autos. **AV.43** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Judicial da Comarca de Guararapes/SP, proc. 0002649-5120098260218-783-09. **AV.45** PENHORA expedida pelo 2º Ofício Judicial da Comarca de Guararapes/SP, proc. 72.37.2008. **AV.47** PENHORA expedida pelo 4º Ofício e Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba/SP, proc. 00303191120078260032. **AV.48** PENHORA EXPEDIDA pelo 4º Ofício e Juízo de Direito da 4ª Vara da Comarca de Araçatuba/SP, proc. 00303182620078260032. **AV.49** PENHORA expedida pela 5ª Vara Cível de Araçatuba, proc. 0024443-70.2010.8.26.0032.

VALOR DA AVALIAÇÃO DE 33,33333% DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.346.459,74 (um milhão, trezentos e quarenta e seis mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e setenta e quatro centavos) para mar/23 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 3.895.352,07 (três milhões, oitocentos e noventa e cinco mil, trezentos e cinquenta e dois reais e sete centavos) para abr/2022 – (conf.568-984).

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. Pederneiras, 4 de April de 2023.

Dra. Danielle Caldas Nery Soares

MM^a. Juíza de Direito da 2^a Vara Cível da Comarca de Guararapes - SP