

2ª VARA CIVEL DO FORO DA COMARCA DE JAGUARIUNA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **ANA PAULA COLABONO ARIAS**, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jaguariuna, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 1000756-50.2018.8.26.0296

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COMPRA E VENDA

EXEQUENTE: DELAVAL LTDA - CNPJ/MF 00.772.139/0009-00, por seu representante legal.

EXECUTADO: NATURAL COMERCIO DE EQUIPAMENTOS AGROPECUÁRIOS LTDA – ME – CNPJ/MF 26.865.212/0001-25, por seus representantes legais e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- **INCRA - INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRARIA - CNPJ 00.375.972/0008-37.**
- **VALTECI PIRES DE PAULA – CPF/MF 131.291.551-04 e LUCIENE LIMA DE ASSIS PIRES - CPF/MF 277.999.991-87, casados em comunhão universal de bens.**
- **ZACARIAS DE OLIVEIRA FILHO – CPF/MF 062.847.101-78 – CREDOR HIPOTECARIO DE 1º GRAU.**
- **Processo nº 0011086-41.2016.5.18.0111, em tramite na Vara do Trabalho de Jataí/GO.**
- **Processo nº 0143565-52.2016.8.09.0093, em trâmite na 3ª Vara Cível, Família e Sucessões da Comarca de Jataí-GO.**

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia **03/04/2023 às 14:30 horas** e encerrará no dia **06/04/2023 às 14:30 horas**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.207.064,75 (um milhão, duzentos e sete mil e sessenta e quatro reais e setenta e cinco centavos) para **dezembro de 2022**, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia **06/04/2023 às 14:30 horas** e se encerrará no dia **04/05/2023 às 14:30 horas (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 603.532,37 (seiscentos e três mil, quinhentos e trinta e dois reais e trinta e sete centavos), que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM:

Imóvel de matrícula nº 54.045 do Registro de imóveis de Jataí/GO assim descrito: UMA PARTE DE TERRAS, situada neste município, no Patrimônio da Igreja Matriz do Divino Espírito Santo de Jataí, com área de 23ha.31a.75ca. , com as seguintes divisas e confrontações: Começa na margem direita do Córrego do Valo, ponto 01 caracterizado pela coordenada UTM: 428781/ 8030045; daí segue com azimuth de 209°35'42 e distância de 260,00m até o ponto 02, caracterizado pela coordenada UTM: 428664/ 8029839. Tendo como confrontante à esquerda a remanescente da área. Daí defletindo à direita e tomando o azimuth de 297°47'34 segue na distância de 65,00 até o ponto 03 caracterizado pela coordenada UTM: 428606/ 8029869, tendo como confrontante à esquerda remanescencia da área; - daí com azimuth de 112°26'58 segue na distância de 124,00m até o ponto 20 caracterizado pela coordenada UTM: 428491/ 8029916, tendo como confrontante à esquerda a remanescencia da área; daí segue com azimuth de 129° 9'31 e distância de 121,50m até o ponto 19, caracterizado pela coordenada UTM: 428397/ 8029993, tendo como confrontante à esquerda o remanescencia da área; daí segue com azimuth de 129°9'31 e distância de 126,50m até o ponto 18, caracterizado pela coordenada UTM: 428299/ 8030073, tendo como confrontante à esquerda a remanescencia da área; daí defletindo à esquerda segue com azimuth de 207°30'48 e distância de 315,00m até a margem esquerda do Córrego do Moraes ponto 07, caracterizado pela coordenada UTM: 428154/ 8029793 tendo como confrontante à esquerda a remanescencia da área, daí segue pelo referido córrego acima por uma distância se projetada em reta de 100,00m até o ponto 08, caracterizado pela coordenada UTM: 428088/ 8029868 tendo como confrontante à esquerda o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária ou sucessores; daí defletindo à direita segue com azimuth de 13° 26'4 e distância de 324,00m até o ponto 17, caracterizado pela coordenada UTM: 428164/ 8030184, daí segue com azimuth de 129°15'34 e distância de 133,00m até o ponto 13, caracterizado pela coordenada UTM: 428061/ 8030268, tendo como confrontante à esquerda o remanescencia da área; daí defletindo à direita segue com os seguintes azimutes e distâncias respectivamente: 65°23'46 37,55m; 48°0'46 80,72m; 30°37'7 56,94m até a nascente da Cabeceira do Açude, ponto 16 caracterizado pela coordenada UTM: 428182/ 8030390, tendo como confrontante à esquerda o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária ou sucessores; daí confrontando sempre com o veio d'água, segue pela referida cabeceira abaixo por uma distância se projetada em reta de 150,00m até a barra com o Córrego do Valo, daí segue pelo referido córrego abaixo por uma distância se projetada em reta de 557,00m até o ponto 01, onde tiveram início esses limites e confrontações. Proprietária : Igreja Matriz do Divino Espírito Santo de Jataí, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.253.813/0001-19, com sede e foro nesta cidade, à Praça Dom Germano, 660, Centro. AV.02 – denominação atual **Fazenda Cabeceira**.

Av.05/54.045 - Inscrito na Secretaria da Receita Federal do Brasil sob o nº 8.264.708-9, possui o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2006/2007/2008/2009 nº 10868595095.Código do Imóvel Rural nº 950.165.213.225-3.

Proprietários: VALTECI PIRES DE PAULA – CPF/MF 131.291.551-04 e LUCIENE LIMA DE ASSIS PIRES - CPF/MF 277.999.991-87M , casados na comunhão universal de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/1977, conforme certidão de casamento extraída do termo nº 785, lavrado à folha 85 do livro nº B-auxiliar-3 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Jataí, GO, que configuraram como intervenientes hipotecantes da escritura

opublica de confissão de dívida com garantia hipotecária de 2º grau, registrado no R.07 do fôlio real.

Observação 1: O bem foi dado em garantia de Hipoteca de segundo grau em favor da empresa DELAVAL S.A com a anuência de seus proprietários conforme se extrai do R.07/54.045

Observação 2: Instrumento Particular de confissão de dívida com garantia real hipotecária acostada em fls. 20/22 do processo em epígrafe.

DEPOSITÁRIO FIEL: WEIBER OLIVEIRA DE SOUZA

Consta no laudo de avaliação de fls. 213: Localização: ROD.GO-184 estrada Velha Jataí-Caiapônia, km15, Jataí-GO, CEP 75820-000.

O acesso do referido imóvel se dá através da rodovia go 184 (estrada velha para Caiapônia), sentido RAIZEM percorrendo na dita rodovia aproximadamente 9km, saindo da rotatória do CAIC, após passar a entrada do assentamento Guadalupe e um ponto conhecido como ponto da GARAPA, que fica na beira da rodovia, entra a direita numa estrada de chão, onde tem uma placa do clube de tiro (PRÓTIRO), e seguindo por esta estrada principal cerca de 3,5km, após passar um córrego e uma construção que tem à esquerda, na beira da estrada onde funcionava uma escola, entra no corredor a direita, percorrendo aproximadamente 1,5km, passando por uma casa velha abandonada, entrando pela estrada da porteira de ferro, chega-se a dita área, onde já se vê uma represa logo na frente do sítio.

O local é conhecido como região da Cabeceira, onde existem vários sítios e chácaras próximas umas das outras.

Das características do Imóvel: 23ha, 31 a, 75ca ou seja 4,817 alqueires - O referido imóvel é composto por terras arenosas, de topografia relativamente plana, de pastagem. Existe no local uma **pequena casa feita de alvenaria, com cinco cômodos, duas represas e um poço artesiano, e é servida de rede de energia elétrica.**

Avaliado: R\$ 1.204.250,00 (um milhão, duzentos e quatro mil, duzentos e cinquenta reais) em junho de 2022 em fls. 213 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, devidamente homologado à folhas 218/219

DO ÔNUS:

R.06 - Consta HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU em favor de ZACARIAS DE OLIVEIRA FILHO, inscrito no CPF sob o nº 062.847.101-78.

R.07 – consta HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU em favor da DELAVAL LTDA – CNPJ/MF 00.772.139/0009-00.

Av.8 – Consta EXISTENCIA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL expedido pelo Cartório da 2ª Vara do Foro de Jaguariuna/SP referente aos autos de nº 1000756-50.2018.8.26.0296.

Av.9 - Consta INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida pela Vara do Trabalho de Jataí nos autos de nº 0011086-41.2016.5.18.0111.

Av.11 - Consta – EXISTENCIA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL referente aos autos de nº 0143565-52.2016.8.09.0093, em trâmite na 3ª Vara Cível, Família e Sucessões da Comarca de Jataí-GO.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2, TRT15 e TRT 18 que não há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 538.578,40 (quinhentos e trinta e oito mil, quinhentos e setenta e oito reais e quarenta centavos), agosto de 2019 – fls. 91/92.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. **A apresentação de proposta não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. **Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão**, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

Conforme hodierna jurisprudência: “Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para juridico@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 16 de dezembro de 2022.

Dra. Ana Paula Colabono Arias
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754.