

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **DONEK HILSENATH GARCIA**, Juiz de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pirassununga do Estado de São Paulo**, 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 da **Gestora Picelli Leilões**, por seu Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, 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: 1001544-37.2016.8.26.0457

ACÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL, CNPJ/MF 00.000.000/0001-91, por seu representante legal.

EXECUTADOS: LUIZ FERNANDO BALDIN, CPF/MF 065.895.438-52, IONE MARISA IGNÁCIO BALDIN, CPF/MF 175.709258-74, OSVALDO BALDIN, CPF/MF 139.164.823-20, LAURA ANTONIA DOLPHINE BALDIN, CPF/MF 084.915.108-26, VERA LUCIA BALDIN BRONZEL, CPF/MF 05.875.948-08, ADRIANA CELIA BALDIN, CPF/MF 123.426.358-00.

INTERESSADOS:

- ✓ **Processo nº 1001545-22.2016.8.26.0457 em trâmite na 3ª Vara Cível de Pirassununga/SP.**
- ✓ **Processo nº 00067230820128260457, em trâmite na 2ª Vara Cível de Pirassununga/SP.**
- ✓ **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA, CNPJ nº. 00.375.972/0001-60.**
- ✓ **Receita Federal**
- ✓ **Credor hipotecário Banco Brasil - CNPJ/MF 00.000.000/0001-91 (exequente).**
- ✓ **Paulo Sergio Badra Pécora – CPF/MF: 715.368.688-68**

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia 11/09/2023 às 14:20 horas e encerrará no dia 14/09/2023 às 14:20 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 3.128.376,25 (três milhões e cento e vinte e oito mil e trezentos e setenta e seis reais e vinte e cinco centavos), para junho de 2023, 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 14/09/2023 às 14:20 horas e se encerrará no dia 11/10/2023 às 14:20 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.564.188,12 (um milhão e quinhentos e sessenta e quatro mil e cento e oitenta e oito reais e treze 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: UMA ÁREA DE TERRAS DENOMINADA SÍTIO SANTA TEREZA DA BARRA, situada neste município e comarca, com área de 61,7718 hectares e um perímetro de 3.671,95 metros, com a seguinte identificação e caracterização: inicia-se a descrição do perímetro no vértice BQN-M-387, de coordenadas (Longitude: -47°16'47.295", Latitude: -21°58'43.021" e Altitude: 562,99 metros), localizado na divisa do imóvel denominado Águas de Santo Izidoro (matrícula 23.886) com o Sítio Santa Tereza da Barra (matrícula 27.238); deste, segue confrontando com o imóvel denominado Águas de Santo Izidoro (matrícula 23.886), de propriedade de Gleber Rodrigo Mancin e Edilene Raquel da Costa Mancin, com os seguintes azimutes e distâncias: 156°55' e 666,13 metros até o vértice BQN-M-390 (Longitude: -47° 16'38.194", Latitude: -21°59'02.943" e Altitude: 562,99 metros); 157°02' e 242,87 metros até o vértice E3T-M-044, (Longitude: -47°16'34.892", Latitude: -21°59'10.213" e Altitude: 562,84 metros); deste, segue confrontando com uma gleba de terras (matrícula 23.885), de propriedade de Diego Andrade Levy, Lais Andrade Levy e Gustavo Andrade Levy, com os seguintes azimutes e distâncias: 157°00' e 528,79 metros até o vértice AIE-M-6308 (Longitude: -47°16'27.693", Latitude: -21°59'26.038" e Altitude: 562,78 metros); deste, segue confrontando com o Sítio Santa Tereza da Alegria (matrícula 22.548), de propriedade de Vladimir Berreta e Vanderlei Berretta, com os seguintes azimutes e distâncias: 271°06' e 380,56 metros até o vértice AIE-M-3125, (Longitude: -47°16'40.956", Latitude: -21°59'25.798" e Altitude: 560,00 metros) deste, segue confrontando com o Sítio Perola Negra (matrícula 29.559), de propriedade de Elsa Marili de Freitas Martins, Milton Luiz de Oliveira Martins e Ana Correa Porto de Freitas, com os seguintes azimutes e distâncias: 332°44' e 308,20 metros até o vértice AIE-P-1418, (Longitude: -47°16'45.875", Latitude: -21°59'16.891" e Altitude: 559,00 metros); deste, segue confrontando com o sítio Perola Negra (matrícula 29.559), de propriedade de Elsa Marili de Freitas Martins, Milton Luiz de Oliveira Martins e Ana Maria Correa Porto de Freitas, pelo eixo de um valo, com os seguintes azimutes e distâncias: 327°44' e 71,77 metros até o vértice AIE-P-1417, (Longitude: -47°16'47.210", Latitude: -21°59'14.918" e Altitude: 558,50 metros); 332°37' e 49,54 metros até o vértice AIE-P-1416 (Longitude: -47°16'48.004", Latitude: -21°59'13.488" e Altitude: 558,00 metros); 337°14' e 55,24 metros até o vértice AIE-P-1415 (Longitude: -47°16'48.749", Latitude: -21°59'11.832" e Altitude: 557,50 metros); 315°06' e 64,96 metros até o vértice AIE-P-1414 (Longitude: -47°16'50.347", Latitude: -21°59'10.336" e Altitude: 557,00 metros); 294°41' e 68,46 metros até o vértice AIE-P-1413, (Longitude: -47°16'52.515", Latitude: -21°59'09.406" e Altitude: 556,50 metros); 299°38' e 78,79 metros até o vértice AIE-P-1412, (Longitude: -47°16'54.902", Latitude: -21°59'08.139" e Altitude: 556,00 metros); 297°48' e 57,03 metros até o vértice AIE-P-1411, (Longitude: -47°16'56.660", Latitude: -21°59'07.274" e Altitude: 555,50 metros); 310° 26' e 80,96 metros até o vértice AIE-P-1410, (Longitude: -47°16'58.808", Latitude: -21°59'05.567" e Altitude: 552,19 metros); deixando o valo, segue confrontando com o Sítio Santa Tereza da Barra (matrícula 27.238), de propriedade de Geraldo Antoninho Saidel, Adair Aparecida Verona Saidel, Alessandro Alziro Saidel, Ana Carolina Paulino Fontanari Saidel, Alessandra Tatiana Saidel e Anielli Silvana Saidel, com os seguintes azimutes e distâncias: 338°13" e 57,70 metros até o vértice AIE-M-6925, (Longitude: -47°16'59.554", Latitude: -21°59'03.825" e Altitude: 562,65 metros); 339°15' e 400,54 metros até o vértice AIE-M-6926, (Longitude: -47°17'04.499", Latitude: -21°58'51.648" e Altitude: 565,18 metros); 61°44' e 560,41 metros até o vértice BQN-M-387, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas descritas estão georreferenciadas ao sistema Geodésico Brasileiro tendo como datum o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF).

Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Cadastro no Incra: 638.234.052.620-3, com os seguintes dados: área total 61,5000 há, número de módulos rurais 0,00, número de módulos fiscais 3,4166, fração mínima de parcelamento 3,00 há, com a denominação de Sítio Santa Tereza da Barra, indicação para a localização do imóvel: bairro Santa Tereza. Número do imóvel na receita federal (NIRF): 5.954.196-2.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO Fis. 426/450 – Trata-se de um imóvel rural com área de 61,5 hectares. O imóvel tem acesso inicialmente por estrada pavimentada que liga Pirassununga até Aguai (SP225), numa distância inicial de 13,0 km e, com saída à esquerda por estrada de terra numa distância de mais 3,4 km chega-se ao imóvel. O mesmo não tem edificação, apenas exploração agrícola com plantio de cana-de-açúcar em fase inicial. O bem está classificado na classe II, ou seja: Fertilidade: Alta, Profundidade: de 2 a 1m, Permeabilidade: Rápida, Drenagem: Adequada, Inundação: Frequente, Pedregosidade: Menos de 1%, Declividade: de 2% a 5%, Erosão Laminar: 15 cm a 25 cm, Erosão em Sulcos: Riscos Frequentes.

AVALIADO: R\$ 2.369.838,00 (dois milhões, trezentos e sessenta e nove mil, oitocentos e trinta e oito reais) novembro/2018 – Fis. 450, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 39.446 do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Pirassununga/SP. SICAR/CAR: 353930101500237.

DEPOSITÁRIO: VERA LUCIA BALDIN BRONZEL, CPF: 050.875.948-08.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 480, devidamente averbado na **AV. 05**. Consta na **AV. 02 – HIPOTECA** em favor de Banco do Brasil S/A, CNPJ/MF 00.000.000/4758-90. Consta na **AV. 03 – PENHORA** do processo 00067230820128260457, em trâmite na 2ª Vara Cível de Pirassununga/SP. **AV. 04 – PENHORA** do processo 10015452220168260457, em trâmite na 3ª Vara Cível de Pirassununga/SP. Conforme fls 556/601, consta a **PENHORA DE EVENTUAL CRÉDITO** possa assistir a coexecuta da Vera Lucia Baldin Bronzel, referente ao crédito do processo 1001545-22.2016.8.26.0457. Conforme consulta no web site da Receita Federal¹ não consta **DÉBITOS TRIBUTÁRIOS** sobre o imóvel, conforme consulta em 30 de abril de 2020. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 2.327.811,87 (dois milhões, trezentos e vinte e sete mil, oitocentos e onze reais e oitenta e sete centavos) maio/2016 – fls. 16/19.

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,

¹ <http://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaoitr/Certidao/Emissao>

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.

ARREMATÇÃO 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 remição 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, 27 de junho de 2023

Dr. DONEK HILSEN RATH GARCIA
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754