

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

O Exmo. Sr. Dr. **JOÃO BATTAUS NETO**, Juiz de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araraquara 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 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: 1015539-14.2019.8.26.0037

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTOS BANDEIRANTES SICREDI BANDEIRANTES-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 04.853.988/0001-92 por seu representante legal.

EXECUTADOS: JOSÉ RUBENS CARDOSO JÚNIOR PNEUS ME, CNPJ/MF nº 21.116.668/0001-79, por seu representante legal e demais coobrigados, **JOSÉ RUBENS CARDOSO JÚNIOR**, CPF/MF sob o nº 267.976.418-88.

INTERESSADOS:

- ✓ **CÔNJUGE: FERNANDA DE ANDRADE CARDOSO**, CPF 268.438.358-80.
- ✓ **INCRA**
- ✓ **Processo n. 0000122-96.2023.8.26.0038** em trâmite na 1 Vara Cível da Comarca de Araraquara/SP.
- ✓ **Recurso Especial em Agravo de Instrumento n. 2141626-70.2023.8.26.0000-37** Câmara de Direito Privado.
- ✓ **ARESP n. 2374777/SP (2023/0181040-6) – STJ.**

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **30/10/2023 às 14:00 horas** e encerrará no dia **03/11/2023 às 14:00 horas**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 3.101.596,48 (três milhões cento e um mil e quinhentos e noventa e seis reais e quarenta e oito centavos), para agosto 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 **03/11/2023 às 14:00 horas** e se encerrará no dia **30/11/2023 às 14:00 horas (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 2.326.197,36 (dois milhões trezentos e vinte e seis mil cento e noventa e sete reais e trinta e seis centavos), conforme **despacho de fls.1246**, obedecendo às regras do artigo 843, §1º e §2º do Código de Processo Civil, no qual o **deságio de 50% do valor da avaliação, refere-se apenas a cota parte do Executado**, que será atualizado até a data do leilão, sendo resguardado a cota parte integral dos coproprietários alheios a execução. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: MATRÍCULA 42.247 – REGISTRO E IMÓVEIS DA COMARCA DE JABOTICABAL - Um imóvel rural tido como GLEBA "B2" - remanescente do Sítio São Sebastião, situado no distrito de Luzitânia, município e comarca de Jaboticabal, com área de 263.296,20 metros quadrados (duzentos e sessenta e três mil duzentos e noventa e seis metrô e vinte centímetros quadrados) ou 26,3296 ha ou ainda 10,8800 alqueires paulista, sendo que o referido imóvel é delimitado por um por um polígono irregular, cuja demarcação se inicia pelo ponto "18" assinalado em planta e cravado no vértice formado pela propriedade aqui descrita com os confrontantes a Gleba "B1" (matrícula nº 42.246) e Jair Barros, sua mulher Emília Aparecida Cruz Barros e Outros - Sítio Santa Bárbara (matrícula nº 18.620); deste, segue com o azimute de 196°59'00" e distância de 50,86 metros até o ponto 19, confrontando à esquerda do ponto 18 ao ponto 19 com Jair Barros, sua mulher Emília Aparecida Cruz Barros e Outros - Sítio Santa Bárbara (matrícula nº 18.620); deste, segue com o azimute de 196°59'00" e distância de 24,00 metros até o ponto 20; deste, segue com o azimute de 197°29'42" e distância de 307,56 metros até o ponto 21; deste, segue com o azimute de 198°19'00" e distância de 374,81 metros até o ponto 22; deste, segue com o azimute de 198°19'00" e distância de 307,04 metros até o ponto 23; deste, segue com o azimute de 97°43'31" e distância de 268,54 metros até o ponto 24, confrontando à esquerda do ponto 19 ao ponto 24 com José Pedro Andrade, sua mulher Maria Artemia de Castro Andrade e Outros - Sítio São Rafael (matrícula nº 18.621); deste, segue com o azimute de 196°13'29" e distância de 167,61 metros até o ponto 25, confrontando à esquerda do ponto 24 ao ponto 25 com José Pedro Andrade, sua mulher Maria Artemia de Castro Andrade e Outros - Sítio São Rafael (matrícula nº 2.318); deste segue com o azimute de 284°12'34" e distância de 52,08 metros até o ponto 26; deste, segue com o azimute de 197°30'41" e distância de 137,42 metros até o ponto 27; deste, segue com o azimute de 197°24'54" e distância de 57,42 metros até o ponto 27A, confrontando à esquerda do ponto 25 ao ponto 27A com José Luiz Rodrigues, sua mulher Tânia Sandra Dalla Costa Rodrigues e Outra - Fazenda Santa Clara - Quinhão nº 2 (matrícula nº 35.116); deste segue com o azimute de 197°24'54" e distância de 63,09 metros até o ponto 28; deste, segue com o azimute de 197°22'24" e distância de 164,92 metros até o ponto 29; deste, segue com o azimute de 197°37'17" e distância de 389,48 metros até o ponto 30, confrontando à esquerda do ponto 27A ao ponto 30 com Aparecida Leonor Rodrigues da Silva, seu marido Everaldo Gomes da Silva e Outra - Fazenda Santa Clara Quinhão nº 1 (matrícula nº 35.115); deste segue com o azimute de 315°03'53" e distância de 11,14 metros até o ponto 31, confrontando à esquerda do ponto 30 ao ponto 31 com Homero Luiz Dalóia, sua mulher Maria Emília Cunha Dalóia e Outra - Fazenda Paranazinho I (matrícula nº 36.702); deste, segue com o azimute de 315°03'53" e distância de 112,45 metros até o ponto 32; deste segue com o azimute de 316°17'57" e distância de 111,37 metros até o ponto 33; deste, segue com o azimute de 332°13'--52" e distância de 31,83 metros até o ponto 34; deste, segue com o azimute de 325°43'18" e distância de 23,83 metros até o ponto 35; deste, segue com o azimute de 306°10'14" e distância de 1,93 metro até o ponto 36, confrontando à esquerda do ponto 31 ao ponto 36 com João Batista Dalóia Filho, sua mulher Maria Ines Marchioratti Dalóia e Outra - Fazenda Paranazinho II (matrícula nº 38.019); deste, segue com o azimute de 17°54'11" e distância de 1.470,37 metros até o ponto 37, confrontando à esquerda do ponto 36 ao ponto 37 com Possidônio de Andrade Filho e Fernanda de Andrade - Sítio São Sebastião (matrícula nº 36.554); deste, segue com o azimute de 16°38'47" e distância de 382,24 metros até o ponto 38, confrontando à esquerda do ponto 37 ao ponto 38 com Antonio Olivaldo Rodrigues e sua mulher Teresa Fátima

Pelissari Rodrigues Sítio Santo Antonio (matrícula nº 16.778); deste, segue com o azimute de 107°00'00" e distância de 38,62 metros até o ponto inicial "18", confrontando à esquerda do ponto 38 ao ponto inicial "18" com a Gleba "Bi" (matrícula nº 42.246). (Desmembramento averbado em 19 de dezembro de 2011, sob número 02/41.597, do livro 2-RG, deste Serviço Registral).

CADASTRO NO INCRA sob número: 612.057.003.565-4, com a denominação de Sítio São Sebastião, em nome de Fernanda de Andrade e outros; Localização do imóvel rural: Estrada Municipal Jaboticabal à Pitangueiras 15 Km à esquerda; Município sede do imóvel: Jaboticabal-SP; Módulo Rural: 8,2361 hectares; Número de Módulos Rural: 8,37; Módulo Fiscal: 14,0000 hectares; Número de Módulos Fiscais: 4,9240; Fração Mínima de Parcelamento: 2,0000 hectares; Classificação do Imóvel: Média Propriedade Produtiva; ÁREA TOTAL: 68,9364 hectares; ÁREA REGISTRADA: 68,9364 hectares, ÁREA DE POSSE: 0,0000 hectare e Número do Imóvel na Receita Federal – NIRF 0.766.149-5.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO, fls. 995/1017 – Area com 10.88 alqueires paulista, area de médio porte com uso exclusivo para cultivo de cana de açúcar, com topografia predominante plana e de boa drenagem, não apresenta cerca de divisão com sua vizinhança em nenhum local, o local tem aproveitamento de 97% com uso exclusivo para plantio de cana de açúcar, a dedução de 3% da area útil se faz pela existência de um tanque de deposito de vinhaça estimado em 0,25 alqueires. A area apresenta terreno com leve moderação e com declividade máxima de 3 e 6%, clima predominante do tipo mesotérmico com verão úmido e inverno seco, ao longo do ano varia entre 13° C a 31°C. Não consta na escritura de averbação a anotação do CAR (cadastro ambiental rural) e não consta georreferenciamento.

LOCALIZAÇÃO: Com a denominação de Sítio São Sebastião, localizado na estrada Jaboticabal/ Pitangueiras, 15 km à esquerda, Município e desse do imóvel Jaboticabal/SP, com pavimento asfáltico, adentrando sentido vilarejo denominado Vila Nova à cerca de 3km, acessar a direita com a passagem sob o córrego e indo sentido reto a cerca de 1,75 km em estrada rural até o imóvel.

AVALIADO: R\$ 2.977.073,35 (dois milhões novecentos e setenta e sete mil e setenta e três reais e trinta e cinco centavos) outubro de 2022 – Fls. 1010/1011 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Advertência aos interessados: Direito de preferência do condômino na arrematação do bem em face ao terceiro - Inteligência do art. 1.322 caput e parágrafo único do CC.

Constatação:

- 1) Conforme fls. 1068 a penhora é da parte ideal de 50% que o executado possui sobre o imóvel que por decisão de fls. 1246 o bem será levado a leilão na integralidade, respeitando a cota parte do coproprietário alheio a execução, nos termos do artigo 843 §1 e §2 do CPC.
- 2) Conforme decisão de fls. 1142, o transcurso do prazo de fls. 1120 sem qualquer pronunciamento do executado, autoriza a conclusão no sentido que renuncia à tese alusiva ao desmembramento.
- 3) Informação do executado que o bem constrito se refere a propriedade rural, tendo 97% do seu aproveitamento com plantio de cana-de-açúcar, e sem qualquer benfeitoria como construção em alvenaria.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** de 50% que o executado José Rubens Cardos Junior possui sobre o bem e constricto no processo em epígrafe, fls. 1072 devidamente averbado na AV4 e Av.05. Consta **PENHORA** na Av.6 por ordem do MM Juiz do processo em trâmite na 1 Vara Cível da Comarca de Araraquara/SP, processo n. 00001229620238260038. Consta pendente de julgamento o **Recurso Especial em Agravo de Instrumento** n. 2141626-70.2023.8.26.0000 -37 Câmara de Direito Privado. Consta pendente de julgamento o ARESP n. 2374777/SP (2023/0181040-6) – STJ.

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.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que há processos trabalhistas 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\$ 84.740,03 (oitenta e quatro mil setecentos e quarenta reais e três centavos) para agosto de 2023 – fls. 1153-1235.

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 vultoso. (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: “Agravado 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.” (Agravado 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 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, 28 de agosto de 2023.

Dr. JOÃO BATTAUS NETO
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754