

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE LIMEIRA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **Marcelo Ielo Amaro**, Juiz de Direito da **4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Limeira 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: **1001788-81.2019.8.26.0320.**

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Contratos bancários.

EXEQUENTE: COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, inscrito no CNPJ/MF 45.236.791/0001-91, por seu representante legal.

EXECUTADOS: NADINE ANA SASS HAMANN, inscrita no CPF/MF sob nº. 016.062.308-16, **AMARILDO HAMANN**, inscrito no CPF/MF sob nº. 043.928.938-63 e **ESTER LILIAM FERREIRA HAMANN**, inscrita no CPF/MF sob nº. 123.357.528-71.

INTERESSADOS:

- ✓ **INCRA.**
- ✓ **RECEITA FEDERAL.**

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 13/06/2023 às 16:00 horas e encerrará no dia 16/06/2023 às 16:00 horas.

LOTE 1: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.821.072,50 (um milhão e oitocentos e vinte e um mil e setenta e dois reais e cinquenta centavos), para maio 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.

LOTE 2: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 2.225.714,75 (dois milhões e duzentos e vinte e cinco mil e setecentos e quatorze reais e setenta e cinco centavos), para maio 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.

LOTE ÚNICO: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 4.046.787,25 (quatro milhões e quarenta e seis mil e setecentos e oitenta e sete reais e vinte e cinco centavos), para maio 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 16/06/2023 às 16:00 horas e se encerrará no dia 13/07/2023 às 16:00 horas (horário de Brasília).

LOTE 1: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.092.643,50 (um milhão e noventa e dois mil e seiscentos e quarenta e três reais e cinquenta centavos), que corresponde **60% 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.

LOTE 2: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.335.428,85 (um milhão e trezentos e trinta e cinco mil e quatrocentos e vinte e oito reais e oitenta e cinco centavos), que corresponde **60% 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.

LOTE ÚNICO: DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 2.428.072,35 (dois milhões e quatrocentos e vinte e oito mil e setenta e dois reais e trinta e cinco centavos) que corresponde **60% 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.

A venda do lote único será preferencial, ASSIM, acaso haja o recebimento de lance no referido lote, a disputa nos demais lotes serão automaticamente desclassificadas, nos termos do artigo 893 CPC.

DA DESCRIÇÃO DO BEM:

LOTE 1: Matrícula 18348 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Limeira/SP. GLEBA DE TERRAS SITUADA NO BAIRRO DOS PIRES, DESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE LIMEIRA, com área de 12,12,14 H.A.C. ou seja 5,009 alqueires, mais ou menos, contendo pomar com 3.000 pés de laranjas, sem benfeitorias, confinando em sua integralidade com Guilherme Jorgensen, Emilio Sthalberg, com Carlos Aebahr, com Guilherme Schnoor e com córrego. CADASTRO DO INCRA Nº 624 110 008 036.

LOCALIZAÇÃO: A 01 (um) km (quilômetro) da Rodovia José Santa Rosa, com coordenadas Geográficas 22°32'53.2"S 47°18'51.8"W, a 07 (sete) km (quilômetros) da Rodovia Anhanguera, e a 13 (treze) km (quilômetro) do centro de Limeira. O 1º bem sob nº 18348, está localizado na zona rural de Limeira, está muito bem localizado e de fácil acesso.

AVALIADO: R\$ 1.765.851,73 (um milhão e setecentos e sessenta e cinco mil e oitocentos e cinquenta e um reais e setenta e três centavos), em setembro de 2022 – Fls. 1730/1767 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOTE 2: Matrícula 20446 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Limeira/SP. GLEBA DE TERRAS DENOMINADA "GLEBA C-2", NO SÍTIO DOS ABREUS, NO BAIRRO DO PINHAL, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE LIMEIRA, com a área de cento e quarenta e oito mil, cento e sessenta e dois metros quadrados (148.162, 00m²), correspondente a 6,122 alqueires, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Parte do marco 3A, cravado junto a Gleba C1, e segue com 53,20 metros confrontando com a Gleba B de Cyrio Silvio Sass, até encontrar o marco 2, daí segue com 25,00 metros, confrontando com Luis Scholl, até encontrar o marco E, daí segue com 392,80 metros, confrontando com Luiz Scholl, até encontrar o marco F, cravado junto ao Ribeirão do Pinhal, de onde segue em meandros, confrontando com Joaquim Dorigan, até encontrar o marco G, daí segue com 509,20 metros, confrontando com Luiz Feola, até encontrar o marco H, daí segue com 43.00 metros, confrontando com Luis Feola, até encontrar o marco 38, daí segue com 337,80 metros, confrontando com a Gleba C1, até finalmente encontrar o marco inicial 3A, per

fazendo um total de 148.162,00 metros quadrados 6,122 alqueires". CADASTRO DO INCRA: N 624.110.024.023-7(NUM TODO MAIOR).

LOCALIZAÇÃO: Também a 01 (um) km (quilômetro) da Rodovia José Santa Rosa, com coordenadas Geográficas 22°33'46.4"S 47°20'18.2"W, a 06 (seis) km (quilômetros) da Rodovia Anhanguera, e a 12 (doze) km (quilômetro) do centro de Limeira. O 2 bem sob n° 20446, está localizado na zona rural de Limeira, está muito bem localizado e de fácil acesso.

AVALIADO: R\$ 2.158.224,05 (dois milhões e cento e cinquenta e oito mil e duzentos e vinte e quatro reais e cinco centavos), em setembro de 2022 – Fls. 1730/1767 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Os bens ficam a dois quilômetros de distância entre eles. Ambas as propriedades são exploradas com plantação de laranja.

DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

DO ÔNUS:

Matrícula 18348 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Limeira/SP

Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 1579/1580 devidamente averbado na AV.33 e existência de ação. Consta na **R.8 – HIPOTECA de 1º grau em favor do Coopercitrus**. Consta na **R.9/19 – HIPOTECA de 2º grau em favor do Coopercitrus**. Consta na **R.10/21/22/24/28 – HIPOTECA de 3º grau em favor da Coopercitrus**. Consta na **R.11/12/20 – HIPOTECA DE 4º grau em favor da Coopercitrus**. Consta na **R. 13/14/18/26/31 - HIPOTECA DE 5º grau em favor da Coopercitrus**. Consta na **R.15/16/17/25/30 - HIPOTECA DE 6º grau em favor da Coopercitrus**. Consta na **R.23/27/29 - HIPOTECA DE 7º grau em favor da Coopercitrus**.

Constatação: Penhora sobre o imóvel descrito na matrícula nº 18348 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira (fls. 1560/1577) em nome da co-executada Nadine Ana Sass Hamann

Matrícula 20446 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Limeira/SP.

Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 484 devidamente averbado na AV.19 e existência de ação av. 20. Consta na **R.3/4/11 – HIPOTECA DE 1º grau em favor da Coopercitrus**. Consta na **R.5/6/10/14/17 - HIPOTECA DE 2º grau em favor da Coopercitrus**. Consta na **R.7/9/13/16 - HIPOTECA DE 3º grau em favor da Coopercitrus**. Consta na **R.12/15/18 - HIPOTECA DE 4º grau em favor da Coopercitrus**.

Constatação: Penhora sobre a nua propriedade do imóvel descrito na matrícula nº 20.446 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira (fls. 459/470), em nome da co-executada Nadine Ana Sass Hamann – Contudo, a usufrutuária vitalícia é falecida – tornando assim a propriedade plena.

Não foi possível a consulta do INCRA, NIRF, nem consulta de dívida ativa e tributos federais de imóvel rural por ausência de informações no processo, assim sendo ônus do arrematante a pesquisa in loco.

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 TRT15 há processo trabalhista em trâmite em face ao executado, o qual a certidão é integrante do presente.

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.

Conforme decisão de fls. 1808 - Ficam os interessados, desde já, cientes de que, a ata do leiloeiro, será juntada nos autos, na mesma data e servirá como auto de arrematação ou leilão negativo, independentemente de ratificação do ato pelo Juízo ou Serventia Judicial, o que também constará o edital.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causas 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: Fará jus a uma comissão de 2%, sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo exequente, em caso de adjudicação; 5% sobre o valor do lance vencedor, em caso de arrematação, pela pessoa arrematante; 2% sobre o valor da avaliação para o caso de remissão, a cargo do executado e 2% sobre o valor da avaliação, a cargo das partes, em caso de realização de acordo, o que constará dos editais a serem publicados.

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, 4 de maio de 2023.

Dr. Marcelo Ielo Amaro
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754