

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JAGUARIÚNA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **ANA PAULA COLABONO ARIAS**, Juiz de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jaguariuna 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: 1003949-34.2022.8.26.0296

ACÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: LUIZ MANOEL GARCIA SIMÕES, CPF nº 022.131.108-40.

EXECUTADOS: FRANCISCO JOSÉ DOS SANTOS BRAS DE CASTRO, CPF/MF nº 229.941.958-60 e sua mulher LIDIA CRISTINA PINTO SOARES DE CASTRO, CPF/MF nº 235.602.688-69.

INTERESSADOS:

- ✓ **INCRA – INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRARIA – CNPJ/MF 13.567.015/0001-88**
- ✓ **Processo trabalhista de n. 1001159-63.2022.5.02.0242 – 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP.**
- ✓ **processo trabalhista de n. 1001227-13.2022.5.02.0242 – 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP.**
- ✓ **processo trabalhista de n.1001235-87.2022.5.02.0242 – 2ª Vara do Trabalho de Cotia/SP.**
- ✓ **Processo n. 1047372-53.20228.26.0002 da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital.**
- ✓ **Processo n. 1047416-72.2022.8.26.0002 do 11º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP.**

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 28/08/2023 às 14:00 horas e encerrará no dia 31/08/2023 às 14:00 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 3.618.855,75 (três milhões, seiscentos e dezoito mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e setenta e cinco centavos), para julho 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 31/08/2023 às 14:00 horas e se encerrará no dia 28/09/2023 às 14:00 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.809.427,87 (um milhão, oitocentos e nove mil, quatrocentos e vinte e sete reais e oitenta 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: UM IMÓVEL RURAL, DESIGNADO "GLEBA B DO LOTEAMENTO RURAL DENOMINADO "CHÁCARAS MEIA LUA", COM A ÁREA DE 43.488,00 M2 (QUARENTA E TRÊS MIL, QUATROCENTOS E OITENTA E OITO METROS QUADRADOS), OU SEJA, 4,34,88 HA (QUATRO HECTARES, TRINTA E QUATRO ARES E OITENTA E OITO CENTIARES), em terras de cultura contendo como benfeitorias: duas casas de moradia, sendo uma da sede e outra para empregado; energia elétrica e rede telefônica da TELESP sendo as casas de construção em alvenaria e cobertas com telhas de barro, situado neste distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP, com as seguintes medidas e confrontações: partindo do ponto (0) situado na confrontação da FEPASA com a Estrada Municipal e seguindo o rumo de 72°24' NE e distância de 433,00m (quatrocentos e trinta e três metros), confrontando com a Estrada Municipal, encontra-se o ponto (1), do qual seguindo o rumo de 4°17' SE e distância de 159,40m (cento e cinquenta e nove metros e quarenta centímetros), encontra-se o ponto (2), do qual seguindo o rumo de 86°40' NE e distância de 183,00m (cento e oitenta e três metros) encontra-se o ponto (3), sendo que do ponto (1) ao ponto (3), confronta-se com a propriedade de Shigeharu Itino e outros. Do ponto (3). seguindo o rumo de 27°50' SW e distância de 44,00m (quarenta e quatro metros), confrontando com propriedade de Henrique Freire Hjort, encontra-se o ponto (4), do qual seguindo o rumo de 78°20' NW e distância de 29,00m (vinte e nove metros) encontra-se o ponto (5), qual seguindo o rumo de 87°06' SW e distância de 106,90m (cento e seis metros e noventa centímetros), encontra-se o ponto (6), do qual seguindo o rumo de 82°02' NW e distância de 285,90m (duzentos e oitenta e cinco metros e noventa centímetros), encontra-se o ponto (7), do qual seguindo o rumo de 83°49' NW e distância de 170,50m (cento e setenta metros e cinquenta centímetros), encontra-se o ponto (0), fechando o polígono, sendo que do ponto (4) ao ponto (0), confronta-se com a gleba da FEPASA, área desapropriada. IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL: Cadastrado no INCRA, sob nº 000.019.308.269-6, com os seguintes dados: denominação do imóvel rural: Chácara Pangaré; área total: 4,3000 ha; indicações para localização do imóvel rural: Estrada Municipal Fazenda Mela Lua; município sede do imóvel rural Jaguariuna; módulo rural: 15,0000 ha; nº módulos rurais: 0,28; módulo fiscal: 10,0000 ha; nº módulos fiscais: 0,4300; fração mínima de parcelamento: 2,0000 ha; área registrada: 0,0000 ha, posse a justo título: 4,3000; posse por simples ocupação: 0,0000; em nome de José Acursio Cavaleiro de Macedo: n' do CCIR: 05287463096, exercícios 2006/2007/2008/2009, NIRF:5.703.869-4. Consta na Av.02 – CADASTRAMENTO AMBIENTAL RURAL - SICAR-SP: 35247090358549, e no SICAR-Federal: SP-3524709-72AD9BB490094E6BAD700645C2206AB4, com área de reserva legal de 0,00 há – deixam de inscrever a área reserva legal no CAR endo em vista que o imóvel em dimensão inferior a 4 módulos fiscais.

AVALIADO: R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) em dezembro de 2022– Fls. 84 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 3.101 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Jaguariuna/SP. INCRA:000. 019..308.269-6

DEPOSITÁRIO: FRANCISCO JOSÉ DOS SANTOS BRAS DE CASTRO, CPF/MF nº 229.941.958-60.

Propriedade registrada na R.4/3.101.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 84 devidamente averbada no fôlio real a Av.11. Consta na R.05 - **HIPOTECA SEM CONCORRENCIA A TERCEIRO** em favor de **LUIZ MANOEL GARCIA SIMÕES, CPF nº 022.131.108-40**. Consta na Av.06 – **INDISPONIBILIDADE** emitida por ordem do processo trabalhista de n.10011596320225020242 – 2 Vara do Trabalho de Cotia/SP. Consta na Av.07 – **INDISPONIBILIDADE** emitida por ordem do processo trabalhista de n.10012271320225020242– 2 Vara do Trabalho de Cotia/SP. Consta na Av.08 – **INDISPONIBILIDADE** emitida por ordem do processo trabalhista de n.10012358720225020242– 2 Vara do Trabalho de Cotia/SP. Consta na Av.09 – **AJUZAMENTO DE AÇÃO** - Processo 1047372-53.20228.26.0002 da 2 Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital. Consta na Av.10 – **AJUZAMENTO DE AÇÃO** - Processo 1003949-34.2022.8.26.0296 da 2 Vara Cível Comarca de Jaguariuna/SP. Consta na Av.12 – **ARRESTO** – Processo 1047416-72.2022.8.26.0002 do 11º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP

Constatação: Executados devidamente citado as folhas 73, com o decurso do prazo de eventual impugnação à folhas 77, penhora e avaliação do bem constrito às folhas 84 sendo devidamente intimados às folhas 85 com o decurso do prazo às folhas 97.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que 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\$ 2.648.326,18 (dois milhões, seiscentos e quarenta e oito mil, trezentos e vinte e seis reais e dezoito centavos) julho de 2023 – Fls. 238.

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 do 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, 21 de julho de 2023

Dra. ANA PAULA COLABONO ARIAS
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754