

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

O Exmo. Sr. Dr. **FÁBIO MARCELO HOLANDA**, Juiz de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Vinhedo 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 N.º 0007612-45.2006.8.26.0659

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DIREITOS E TÍTULOS DE CRÉDITO

EXEQUENTE: ALCEU MENDES, inscrito no CPF/MF 258.481.198-72

EXECUTADO: PAULO LEANDRO DE JESUS GODOY, inscrito no CPF/MF 037.962.388-90.

Interessados:

- ✓ Coproprietário: **VALERIA APARECIDA BERNARDES BORGES GODOY**, inscrita no CPF/MF 089.862.618-80, casada sob regime da comunhão parcial de bens (fls. 251).
- ✓ **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - CNPJ/MF 00.375.972/0008-37.**
- ✓ **Virginia Maria Ladislau Freire Albanell – CPF/MF n/c.**

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 24/09/2024 às 12:00 horas e encerrará no dia 27/09/2024 às 12:00 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.506.771,75 (um milhão, quinhentos e seis mil, setecentos e setenta e um reais e setenta e cinco centavos), para julho de 2024, 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 27/09/2024 às 12:00 horas e se encerrará no dia 24/10/2024 às 12:00 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 904.063,05 (novecentos e quatro mil e sessenta e três reais 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.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, com a área de 14,8215 hectares, ou ainda 6,1246 alqueires do tipo paulista, situada no “Bairro da Fartura”, no Distrito de São Francisco Xavier, deste município, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, delimitada por um polígono irregular, com a seguinte identificação e caracterização: inicia pelo marco 12 cravado no canto da divisa no canto da divisa de Job Nicolau de Oliveira com José Carlos Coronado; segue confrontando com Job Nicolau de Oliveira, através dos seguintes azimutes e respectivas distâncias: 56º12' – 141,79 metros; 55º11' – 21,47 metros; 32º58' – 45,68 metros; 29º47' – 37,61 metros; 23º38' – 51,75 metros; 28º04' – 19,61 metros; 37º25' – 41,75 metros; 48º20' – 68,80 metros; 50º,53' – 32,05 metros; 47º24' – 20,21 metros; 44º36' – 35,48 metros; 70º10' – 69,30 metros; 61º31' – 103,55 metros e 77º33' – 63,34 metros, até o marco 26; desse ponto em diante o imóvel passa a confrontar com Joaquim Lemes de Oliveira, seguindo através dos seguintes azimutes e respectivas distâncias: 92º22' – 107,83 metros e 92º40' – 59,15 metros, até o marco 27ª; deflete à direita e segue confrontando com Espólio de Luiz Gomes Vieira, através dos seguintes azimutes e respectivas distâncias: 230º05' – 400,65 metros; 209º37' – 172,01 metros e 224º29' – 115,76 metros, até o marco 1, cravado junto a um córrego; segue por este córrego no sentido contrário ao das águas com o Espólio de Luiz Gomes Vieira através os seguintes azimutes e respectivas distâncias: 224º11' – 30,39 metros; 250º33' – 32,02 metros; 271º08' – 15,64 metros; 240º46' – 16,74 metros e 210º26' – 52,18 metros, até o marco 06; deixa o córrego e segue confrontando ainda com Espólio de Luiz Gomes Vieira, através dos seguintes azimutes e respectivas distâncias: 217º08' – 102,15 metros e 330º27' – 115,82 metros, até o marco 10; desse ponto em diante o imóvel passa a confrontar com José Carlos Coronado, seguindo através dos seguintes azimutes e respectivas distâncias: 343º26' – 64,79 metros e 341º14' – 51,79 metros, até o marco 12 inicial, completando o perímetro. Com área total de 14,8 hectares; Módulo Rural de 32,2 hectares; n.º de módulos rurais de 0,46; Módulo fiscais de 1,23 e Fração mínima de parcelamento de 2,0 hectares. Registro anterior: 123.986 (26/04/1999) 1º RI de São José dos Campos. CADASTRO INCRA: 635.197.031.844-4.

Consta a informação em fls. 146/186: Imóvel situado na Estrada da Fartura, S/n.º, pegado à Pousada Vale das Flores, n.º 3.351, no local conhecido por bairro da Fartura, Zona Rural, distante cerca de 11,0km do centro do Distrito de São Francisco Xavier. Partindo da Rua Ezequiel Alves Graciano, segue-se no sentido de Joanópolis, num percurso de 6,0 km + 200m, até a Estrada para Lavras; daí, seguindo numa distância de 2,0 km + 800 metros, chega-se a uma bifurcação com a indicação "Vale das Flores", onde início a Estrada da Fartura; finalmente, percorrendo cerca de 3,0 km + 200 metros, alcançamos o local do imóvel. Descrição do imóvel sé VAN Trata-se de uma chácara de recreio ocupação residencial-, cadastrado no INCRA sob nº 635.197.031.844.4. Terreno O terreno possui formato irregular, superfície parcialmente acidentada, aparenta ser seções firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas legais. De acordo com a matrícula, possui a área de 6,12.46 alqueires tipo paulista. **Descrição do imóvel:** chácara de recreio - ocupação residencial -, cadastrado no INCRA sob nº 635.197.031.844.4. **Terreno:** O terreno possui formato irregular,

superfície parcialmente acidentada, aparenta ser seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas legais. De acordo com a matrícula, possui a área de 6,12.46 alqueires tipo paulista. **Construções e benfeitorias:** Casa térrea, de alvenaria, com 200,00m², bom estado de conservação, forro de madeira, cobertura de telhas de barro; composta de sala com lareira, lavabo, 2 dormitórios simples, 2 suítes, banheiro, cozinha com fogão a lenha e ampla varanda; paredes internas rebocadas e pintadas à látex, pisos de lajotas cerâmicas, sobrerestimento de azulejos, até a metade do pé-direito, nas áreas laváveis, caixilhos de madeira, instalações hidráulicas apenas para água fria, peças e louças sanitárias de padrão comercial, instalações elétricas com número mínimo de interruptores e tomadas; dispõe de uma capela, com 20,00m², churrasqueira e forno de barro, piscina de 4,00 x 10,00m e profundidade de 1,60m, pequeno banheiro, paiol com 120,00m², uma pequena cobertura e 2 lagos; informou-nos a senhora Patrícia que há também algumas árvores frutíferas, tais como: pés de laranjas, jabuticabas, abacates, mangas, limões, mexericas, ameixas, jacas, bananas e uvas.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls.380/400: Terreno: Topografia ondulada, solo firme e seco, encerrando um polígono irregular, com a área de 14,8215 hectares ou 6,1246 alqueires paulistas, com as medidas e confrontações descritas na Matrícula n. 123.986, construções: Casa sede: Segundo Estudo de Comissão de Peritos Valores de Edificações / IBAPE-SP 2019 a edificação corresponde ao padrão construtivo "Casa Padrão Simples". Paiol: Segundo Estudo de Comissão de Peritos Valores de Edificações / IBAPE-SP 2019 a edificação de padrão construtivo "Cobertura Padrão Simples". Capela: Segundo Estudo de Comissão de Peritos Valores de Edificações / IBAPE-SP 2019 a edificação corresponde ao padrão construtivo "Casa Padrão Econômico", Piscina: construída em concreto e alvenaria de blocos, revestida de azulejos e de pedras no seu entorno.

Avaliado em R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais) para novembro de 2022 – fls. 395, a ser atualizado até a data do leilão, pela tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula n.º 23.735 do 2º Oficial Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP (registro anterior matrícula n.º 123.986 (26/04/1999) 1º RI de São José dos Campos – Encerrada Av.02)

Incra: 635.197.031.844-4

Depositário: Paulo Leandro de Jesus Godoy, CPF nº 037.962.388-90, RG nº 15.276.675 SSP/SP.

DO ÔNUS: **Consta PENHORA** do processo em epígrafe fls. 82, penhora na integralidade do imóvel em fls. 326, retificado em fls. 366, para passar a constar a atual matrícula (23.735 do 2º Oficial Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos/SP), devidamente averbada em Av.01. 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.

Observação: Conforme despacho de fls. 324: Fls. 283/287 “fls. 291/292: por força do regime de bens sob o qual foi realizado o casamento do devedor, qual seja, da comunhão parcial (fls. 251), **os bens adquiridos durante o casamento comunicam-se independentemente do esforço comum dos cônjuges.** Assim, ainda que em respeito à meação de sua esposa, metade do imóvel pertencente também ao devedor tenha sido anteriormente penhorada e levada à hasta pública, mesmo que arrematada pelo cônjuge alheio à execução não passará a pertencer na sua totalidade somente à este, mas voltará a integrar o patrimônio do casal, sujeitando-se novamente à constrição. Isso porque, dentre os bens excluídos da comunhão, na forma do art. 1.668, do CC, não se incluem aqueles adquiridos da forma acima narrada. Ao contrário, na forma do art. 1.660, do CC, **entram na comunhão os bens adquiridos na constância do casamento a título oneroso, ainda que só em nome de um dos cônjuges.** Logo, inexistente qualquer óbice legal para que a penhora recaia novamente sobre bem que esteja apenas em nome do cônjuge do devedor, com este casado sob o regime da comunhão de bens. Assim, defiro nova penhora de 100% do imóvel descrito na matrícula nº 123.986, do Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos (fls. 258/259), em nome do executado. Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.”

Conforme decisão de fls. 412/414: “os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Houve due diligence e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 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\$ 513.083,36 (quinhentos e treze mil e oitenta e três reais e trinta e seis centavos) para agosto de 2020 – Fls. 355.

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 será aceito proposta no curso do leilão:** *“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 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, 24 de julho de 2024.

Fábio Marcelo Holanda
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – JUCESO 754