

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS REQUERIDOS

1. Edital de 1ª e 2ª Praça do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação: **LUIZ RENATO ORABONI DE CARVALHO**, CPF/MF sob o nº 494.491.846-1 e **JOSÉ ROBERTO SANTOS**, CPF/MF sob o nº 518.712.466-87, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0002733-50.2011.8.26.0099, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro de Bragança Paulista/SP, promovida por **NOVA GERAÇÃO COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRICOLAS LTDA**, CNPJ/MF sob o nº 02.799.365/0001-53. TERCEIROS INTERESSADOS: **DOROTEA APARECIDA MOTA SANTOS**, **ARISTIDES DEL TEDESCO FILHO** e **RITA DE CASSIA SILLMANN**, CPF/MF sob o nº 024.785.538-30.

1.1. O MM. Dr. ANDRÉ GONÇALVES SOUZA, Juiz de Direito, FAZ SABER a todos quanto virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, nos termos do artigo 882 e seguintes, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM n.1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do "Gestor Judicial" [www.jikalleiloes.com.br](http://www.jikalleiloes.com.br), portal de leilões eletrônicos, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

2. **DO BEM** – O bem será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte, transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto a MM. Juízo da Causa.

3. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.jikalleiloes.com.br](http://www.jikalleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos disponíveis e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçado.

4. **DO LEILÃO**- O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.jikalleiloes.com.br](http://www.jikalleiloes.com.br), o 1º Leilão terá início no dia **01/08/2024 AS 16h00**, e se encerrará dia **05/08/2024 AS 16h00**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se á sem interrupção o **2º Leilão**, e se encerrará no dia **04/09/2024 AS 16h00**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

5. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. DEILSON LUCAS DO ESPIRITO SANTO, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 1149.

6. **RELAÇÃO DO BEM:** Imóvel. R.26 da Matrícula nº 579 do Cartório de Registro de Imóveis de Camanducaia/MG. Um terreno com a área de 2.000 m<sup>2</sup>, situado no bairro de Cubatão, da Comarca de Camanducaia/MG, em comum com Aristides Del Tedesco Filho, Julina Osti Mota Paes, Matteo Osti Mota Paes, Hamilton Vieira de Souza, Lucia Helena Vargas da Silva, Lucia Maria Vargas Santini, Ana Maria Vargas Casaro, Sergio Onofre de Moraes Terra Vargas, José Francisco Gonçalves, João Hedio Pereira, José Benedito Pereira, Wanderley Pereira, Mario Vargas de Moraes, Valéria Adriana de Moraes, Mario Henrique de Moraes, Osmar de Almeida Cassalho, Alan Gruber Wajsberg, Romeu Vargas de Moraes, Rubens Vargas de Moraes, Dilson Muniz Nunes, estando em pleno vigor e domínio em nome de José Roberto dos Santos casado com Dorotea Aparecida Mota Santos. Consta averbação para constar a Ação Premonitória de Execução de Título Extrajudicial movida por NOVA GERAÇÃO COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA, em face de LUIZ RENATO ORABONI DE CARVALHO e JOSÉ ROBERTO DOS SANTOS, distribuída em 22/02/2011 sob o número 090.01.2011.002733. Consta indisponibilidade do imóvel nos termos do mandado de Ofício datado de 11/01/2013, extraído dos autos de Ação de Divórcio, processo nº 0878.12.35113-3, proposta por DOROTEA APARECIDA MOTA SANTOS contra JOSÉ ROBERTO DOS SANTOS. Consta penhora oriunda do Processo nº 0878.15.002001-1, conforme requerimento datado de 05/04/2018 assinado por José Roberto Idalino Marzagão.



Conforme Laudo de Avaliação o imóvel está situado na Avenida Genésio Vargas, Estrada da Ribeirada, Bairro Cubatão, Município de Camanducaia/MG. Uma parte de terras com área de 4000 m<sup>2</sup> situado no Bairro de Cubatão confrontando o todo com Rodovia Fernão Dias, Rio Camanducaia, medida real consta 50,45m frente com a estrada da Ribeirada, fundo medindo 47,94m e lateral direita confrontando com a Av. Genésio Vargas medindo 138,65m totalizando uma área total de 6.154,94 m<sup>2</sup>. Galpão de alvenaria com cobertura de telhas de zinco com dimensões 60m de comprimento por 12,40m de largura e altura de 5,40m com piso de concreto usinado, totalizando área de 744 m<sup>2</sup>. Edificação simples de alvenaria de 12,50m de comprimento por 12,50m de largura totalizando 156,25m.

**6.1- AVALIAÇÃO:** R\$ 2.227.185,60 (dois milhões duzentos e vinte e sete mil cento e oitenta e cinco reais e sessenta centavos) válido para 30 de Abril de 2019, que será atualizado até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**6.2 ÔNUS:** É ônus do interessado, entretanto, a verificação do bem oferecido à venda, seu estado de conservação, bem como eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos (Provimento CSM nº 1625/2009, artigo 9º).

**7. DOS DÉBITOS** – Não foi possível obter informações no Incra/SP sobre possíveis débitos que recaem sobre o Imóvel. Eventuais ônus sobre os bens correrão por conta do arrematante, exceto débitos fiscais e tributários, nos termos do artigo 130, caput, e parágrafo único do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. (artigo 908, §1º CPC).

**7.1 DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 1.361.485,33 (um milhão trezentos e sessenta e um mil quatrocentos e oitenta e cinco reais e trinta e três centavos) em 03/2023 que será atualizado até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**8. DA INTIMAÇÃO:** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal dos requeridos não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

**9. CONDIÇÕES DO SISTEMA:** O sistema estará disponível para recepção de lances no sítio [www.jikalleiloes.com.br](http://www.jikalleiloes.com.br), no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel. (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

**10. CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma



reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**11. DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

**11.1 - DO PAGAMENTO PARCELADO** - De acordo com o artigo 895, do Código de Processo Civil é permitido ao arrematante efetuar o pagamento do bem em prestações, seja pelo preço de avaliação no primeiro leilão ou por preço não considerado vil no segundo leilão, desde que ofertado pelo menos 25% do valor à vista, com as garantias previstas no referido artigo e corrigido monetariamente pelo índice da tabela oficial aplicável aos cálculos judiciais (tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais), contudo, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).

**12. DA PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, endereçado a juridico@jikalleiloes.com.br, até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015, contendo que o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC).

**12.1. PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação; (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

**12.2. DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar a JIKAL LEILÕES, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, através de depósito na conta de titularidade do leiloeiro. A comissão devida não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**12.3. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO** - Em caso de remição ou acordo, após a publicação do edital, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados e demais interessados intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

FALECONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Guarani, 266, Loja 11, Bom Retiro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 4550-3677 ou 11 97101-5577, [leiloeiro@jikalleiloes.com.br](mailto:leiloeiro@jikalleiloes.com.br).

Bragança Paulista, 27 de Maio de 2024.

Dr. André Gonçalves Souza

Juiz de Direito

