EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor Marcos Takaoka, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Mirassol Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **portalbayit.com.br.**

PROCESSO nº: 0002674-07.2024.8.26.0358 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **EXEQUENTE:** FABIANO FABIANO, CPF nº 154.271.988-73. **ADVOGADO(S):** FABIANO FABIANO, OAB/SP nº 163.908. **EXECUTADO(A):** ELAINE CRISTINA PEREIRA, CPF nº 275.906.118-32. **ADVOGADO(S)** WANDERLEY OLIVEIRA LIMA, OAB/SP nº 27.277**; INTERESSADOS**: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, CNPJ nº 00.394.460/0117-71.

DATAS: 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **01/10/2025 às 14:00h** e se encerrará em **06/10/2025 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **06/10/2025 às 14:01h** e se encerrará em **29/10/2025 às 14:00h**. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM: *"Um imóvel rural, com a área de 2,00,00 hectares ou 20.000,00 metros quadrados, sem benfeitorias, com a denominação especial de Fazenda Inaiara, encravado no geral da Fazenda Três Barras, situada no distrito e município de Bálsamo, comarca de Mirassol-SP, dentro do seguinte roteiro: Inicia no marco F, cravado na margem direita da Estrada Municipal que demanda à Mirassol; daí segue confrontando com a referida Estrada, rumo 76º34'50" SW., na distância de 85,07 metros até o marco C, cravado na margem direita da já citada Estrada Municipal e em divisa com terras de José Pires Barbosa; daí deflete à esquerda e segue confrontando com este último rumo 154º14'14" SW., na distância de 232,39 metros até o marco B, cravado na margem direita do Córrego do Limão; daí segue à montante, por diversas distâncias radiais: 47,85 metros (marco B-15); 51,06 metros (marco 15-16); 57,31 metros (marco 16-H), cravado na margem direita do já citado Córrego e em divisa com terras da remanescente de propriedade de Aparecido Donizete da Silva, matrícula nº 36.945 (CRI de Mirassol-SP); daí deflete à esquerda e segue confrontando com este com os seguintes rumos e distâncias: rumo 246º56'06" NW., na distância de 72,10 metros até o marco G; rumo 163º38'52" NE., na distância de 177,55 metros até o marco F, marco inicial dessa descrição, imóvel este, cadastrado no INCRA sob nº 950.092.189.979-9, área total 4,0000 módulos fiscais 0,2500 e fração mínima de parcelamento 2,00 ha., localizado na Rodovia Mirassol à Bálsamo à direita Córrego Limão, município de Mirassol-SP, em nome de Aparecido Donizete da Silva e na Secretaria da Receita Federal do Brasil sob nº 403.168-5".* **MATRÍCULA:** 64.038, do Cartório de Registro de Imóveis de Mirassol/SP. **INCRA:** 951.099.918.318-3. **NIRF:** 9.439.261-7. **AVALIAÇÃO:** R$867.000,00 (oitocentos e

sessenta e sete mil reais), para janeiro de 2025. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R$896.518,08 (oitocentos e noventa e seis mil, quinhentos e dezoito reais e oito centavos), para agosto de 2025.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R$9.532,65 (nove mil, quinhentos e trinta e dois reais e sessenta e cinco centavos), para maio de 2025, conforme planilha apresentada na fl. 82. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS: Na matrícula do imóvel constam as seguintes averbações: AV.008 - Conforme ordem exarada pelo D. Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Mirassol/SP, nos termos do artigo 828, CPC, consta a distribuição da Execução de Título Extrajudicial nº 1005443-05.2023.8.26.0358, movida por Cleverson Penha em desfavor de Elaine Cristina Pereira; AV.009 - Conforme ordem exarada pelo D. Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Mirassol/SP, nos autos do processo nº 0002674-07.2024.8.26.0358, movido por Fabiano Fabiano, foi determinada a penhora do imóvel; e AV.010 - Conforme ordem exarada pelo D. Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Mirassol/SP, nos autos do processo nº 1005443-05.2023.8.26.0358, movido por Cleverson Penha, foi determinada a penhora do imóvel.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não foi possível a consulta acerca da existência de débitos de ITR incidentes sobre o imóvel, devendo ser intimada a Fazenda Nacional para que preste tais informações.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DO CONCURSO DE CREDORES: Os débitos que recaiam sobre o bem, de natureza tributária ou condominiais, seja serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e FIDUCIÁRIOS: A HIPOTECA extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), com relação a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001**, através do portal **portalbayit.com.br.**

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

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 lanços 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 carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços 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 n° 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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).

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA**: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após

o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

II - PARCELADO: o interesse de lanço parcelado, deve ser formulado até o início do segundo pregão (inciso II, do art. 895, do CPC), observados os requisitos do § 1º do mesmo dispositivo retro citado, proposta por escrito, que deverá indicar: a) - SINAL: pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - PRAZO: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; c) - MODALIDADE: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - GARANTIA: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) - INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

III - PROPOSTA CONDICIONAL: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito judicial em guia a ser expedida pela leiloeira encaminhada ao arrematante para pagamento, cujo comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@portalbayit.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

INTIMAÇÕES: Nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes -

INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 22 de agosto de 2025.

_____

Dr. Marcos Takaoka
Juiz de Direito