EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Vanessa Pereira da Silva,** Excelentíssima Juíza de Direito da Vara Única Foro da Comarca de Cunha/SP, 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: 1000714-19.2021.8.26.0159 **–** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE:** BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ nº 00.000.000/0001-91 **Advogado**: Jorge Luiz Reis Fernandes, OAB/SP 220.917; **EXECUTADO:** SÉRGIO BARBOZA DA SILVA, CPF nº 202.030.858-41; **Advogada:** Cristiane Josefik dos Santos, OAB/SP 265.268; **INTERESSADOS**: ANDREZA APARECIDA DOS SANTOS SILVA, CPF nº 296.480.038-31; PREFEITURA MUNICIPAL DE CUNHA, CNPJ nº 45.704.053/0001-21; e UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, CNPJ nº 03.566.231/0001-55

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **08/09/2025 às 14:00h** e se encerrará em **11/09/2025 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 **11/09/2025 às 14:01**h e se encerrará em **30/09/2025 às 14:00h** O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (cinquenta 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: Uma Gleba de terras, com a área de mais ou menos seis (6), alqueires e três quartas (3/4), situada neste município nos imóveis denominados “Vão da Campista e Lagos”, dentro das divisas seguintes: começa nas cabeceiras dividindo por cerca de arame com Clemente Gonzaga dos Santos; daí continua, por um lado dividindo com Lucio Pinto de Siqueira e Plinio Jose de Siqueira e finalmente, pelos pés e outro lado, divide com José Gonzaga dos Santos. **Conforme Laudo de avaliação fls. 162-164:** O imóvel se trata de área em grande parte de pastagem, sem qualquer edificação ou melhoria, também não é acessível por estrada. **CONTRIBUINTE INCRA nº** 951.165.552.674-0 **- Cadastro CAR/SP nº** 35136030338019. **MATRÍCULA n°** 2.291 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cunha/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM:** R$337.500,00 (trezentos e trinta e sete mil e quinhentos reais) em julho de 2023. **AVALIAÇÃO DO BEM ATUALIZADA : R$ 368.269,30** (trezentos e sessenta e oito mil, duzentos e sessenta e nove reais e trinta centavos atualizada em julho/2025.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R$111.133,96 (cento e onze mil, cento e trinta e três reais e noventa e seis centavos), em novembro/2021, conforme planilha de cálculos juntada às fls. 28-30. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS: Consta na R. 11, 12, 13 e 14 Hipotecas Exequendas em favor do Banco do Brasil S.A. Observação: Não foi possível a consulta a débitos fiscais motivo pelo qual se faz necessária a

intimação dos órgãos competentes para prestar tal informação nos autos.

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, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), 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), sendo o imóvel transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação.

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/ME, 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 - <u>À VISTA</u>: 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: para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua 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 bancário e o 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.

Cunha/SP, 01 de julho de 2025
Dra. Vanessa Pereira da Silva
Juíza de Direito