EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora Gislaine de Brito Faleiros Vendramini, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto 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, que será realizado leilão público pelo portal **http://www.portalbayit.com.br/.**

PROCESSO nº 1067777-47.2016.8.26.0576 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE:** BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ nº 00.000.000/0001-91 **ADVOGADO(S):** RICARDO LOPES GODOY, OAB/SP nº 321.781 **EXECUTADO(S):** ANDERSON ANGELE GALAN, CPF nº 168.209.558-47. **INTERESSADO(S)**: RECEITA FEDERAL, CNPJ nº 00.394.460/0058-87, PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL, CNPJ nº 00.394.460/0001-41.

DATAS: 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **25/01/2027 às 14:00h** e se encerrará em **28/01/2027 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 **28/01/2027 às 14:01h** e se encerrará em **17/02/2027 às 14:00h.** O valor mínimo para venda corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação. 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).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R$403.418,18 (quatrocentos e três mil, quatrocentos e dezoito reais e dezoito centavos), para dezembro de 2024, conforme planilha juntada nas fls. 334-337. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma área de terras pastais e lavradias, com 251,00 hectares, desmembrado de 500,00 há do lote nº 16, denominado “Ronuro”, situada na zona rural do Município e Comarca de Paranatinga/MT, denominada “Fazenda Conquista”, dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo do M-1 cravado na divisa em comum com terras de quem de direito e terras da Fazenda Vitória segue com rumo magnético de 20º17’NE, com uma distância de 2.040,00 metros limitando com a Fazenda Vitória até chegar no ponto 2; deste segue com rumo magnético de 68º34’SE, com uma distância de 1.275,50 metros limitando com terras de quem de direito até chegar ao ponto 3; deste segue com rumo magnético 21º26’SW com uma distância de 2.000,00 metros limitando com terras de quem de direito até chegar ao ponto 4; deste segue com rumo magnético de 68º34’NW com uma distância de 1.224,50 metros limitando com terras de quem de direito até chegar ao ponto 1, fechando assim este perímetro. **MATRÍCULA:** 5.525, do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Paranatinga/MT. **INCRA:** 950.092.139.700-9. **NIRF:** 7.420.186-7. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$1.631.500,00 (um milhão, seiscentos e trinta e um mil e quinhentos reais), para março de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO**: R$1.750.645,24 (um milhão setecentos e cinquenta mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e vinte e quatro centavos), para novembro de 2026.

ÔNUS: R.11 e Av. 12 - Hipoteca 1º grau - Banco do Brasil; **R.13** - Hipoteca 2º grau - Banco do Brasil;

R.14 - Hipoteca 3º grau - Banco do Brasil; **R.15** - Hipoteca 4º grau - Banco do Brasil; **R.16** - Hipoteca 5º grau - Banco do Brasil; **R.17** - Hipoteca 6º grau - Banco do Brasil; **R.18** - Hipoteca 7º grau- Banco do Brasil; **Av.19** - Indisponibilidade - Processo nº 0010426-93.2015.5.15.0037, Vara do Trabalho de Fernandópolis/SP; **Av.20** - Indisponibilidade - Processo nº 0010464-71.2016.5.15.0037, Vara do Trabalho de Fernandópolis/SP; **Av.21** - Indisponibilidade - Processo nº 0010204-57.2017.5.15.0037, Vara do Trabalho de Fernandópolis/SP; **Av.22** - Indisponibilidade - Processo nº 0010216-71.2017.5.15.0037, Vara do Trabalho de Fernandópolis/SP; **Av.23** - Indisponibilidade - Processo nº 0010242-69.2017.5.15.0037, Vara do Trabalho de Fernandópolis/SP; **Av.24** - Indisponibilidade - Processo nº 0010231-40.2017.5.15.0037, Vara do Trabalho de Fernandópolis/SP; **Av.25** - Indisponibilidade - Processo nº 0010458-30.2017.5.15.0037, Vara do Trabalho de Fernandópolis/SP; **Av.26** - Indisponibilidade - Processo nº 0010219-26.2017.5.15.0037; **Av.27** - Penhora - Processo nº 1067777-47.2016.8.26.0576, 7ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP; **Av.28** - Indisponibilidade - Processo nº 0010433-30.2016.5.15.0044; **Av.29** - Indisponibilidade - Processo nº 0010381- 17.2016.5.15.0082, 3ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto/SP; **Av.30** - Indisponibilidade - Processo nº 0010691- 64.2016.5.15.0133, 4ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto/SP; **R.31** - Penhora - Processo nº 1000759-58.2016.8.26.0204, Vara Única de General Salgado/SP; **R.32** - Penhora - Processo nº 1000005-82.2017.8.26.0204, Vara Única de General Salgado/SP; **Av.33** - Indisponibilidade - Processo nº 0010023- 22.2018.5.15.0037, Vara do Trabalho de Fernandópolis/SP; **R.34** - Penhora - Processo nº 1000033-50.2017.8.26.0204, Vara Única de Geneal Salgado/SP; **R.35** - Penhora - Processo nº 0028481-64.2018.8.26.0576, 7ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP; **R.36** - Penhora - Processo nº 0000650-56.2019.8.26.0204, Vara Única de General Salgado/SP; **R.37** - Penhora - Processo nº 0022799-31.2018.8.26.0576, Comarca de São José do Rio Preto/SP; **R.38** - Penhora - Processo nº 0011090-62.2019.8.26.0576, 4ª Vara Cível de São José do Rio Preto/SP; **R.39** - Penhora - Processo nº 1001202-09.2016.8.26.0204, Vara Única da Comarca de General Salgado.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Não foi possível acesso a informação sobre a existência de débitos tributários incidentes sobre o bem, sendo necessária a intimação do órgão responsável.

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.

DOS DÉBITOS: 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).

HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Tratando-se de imóvel gravado com hipoteca ou alienação fiduciária, com relação à HIPOTECA, esta será extinta com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil). Com relação à 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 (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 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. 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).

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). 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).

PROPOSTA CONDICIONAL: Fica autorizada a recepção de propostas condicionais, desde que não seja por preço considerado vil, durante a realização dos leilões e pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a sua finalização.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado no prazo de 24h:

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: para pagamento nesta modalidade, a proposta deverá obedecer os termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, indicando sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, em 24h a contar da finalização do leilão; e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses. GARANTIA: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

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, no prazo de 24h, 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 contato@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, 06 de novembro de 2026.

_____

Dra. Gislaine de Brito Faleiros Vendramini
Juíza de Direito