EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF

2ª Vara Cível da Comarca de Jales/SP

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário e fiel depositário do bem **Manoel Mansur Mendes – CPF n° 770.312.297-15**, do cônjuge, executada coproprietária e fiel depositária do bem **Vilma Rossafa Mendes –CPF n° 062.347.418-27,** dos coproprietários: **José Antônio Mansur Mendes – CPF n° 800.260.797-04,** e **Rosana Graziani Guandalini Mendes – CPF n° 711.057.517-91**, dos credores hipotecários: **Banco Santander Banespa S.A – CNPJ n° 61.411.633/0001-87, Banco Rabobank International Brasil S/A – CNPJ n° 1.023.570/0001-60, Cooperativa Agroindustrial dos Produtores Rurais do Sudoeste Goiano COMIGO – CNPJ n° 02.077.618/0001-85,** por meio de seus respectivos representantes legais, e demais interessados, expedido nos autos de **Cumprimento de Sentença**, requerido por **José Antônio Mansur Mendes, processo nº 0000132-05.2024.8.26.0297.**

A Dra. Maria Paula Branquinho Pini, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Jales/SP, na forma da lei, ***FAZ SABER*** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP e pela NSCGJ, através da BASTON LEILÕES (www.bastonleiloes.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

No 1º Leilão com início no dia 10 DE MARÇO DE 2025, às 14:00 horas e término no 13 DE MARÇO DE 2025, às 14:00 horas, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia 03 DE ABRIL DE 2025, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **60% do valor de avaliação,** conforme Decisão de fls. 448/449, de 08 de janeiro de 2025.

DESCRIÇÃO DO BEM: Parte ideal de 100 hectares da Fazenda Nova Geração, situada no Município de Aporé, Comarca de Itajá, Estado de Goiás, dentro das divisas e confrontações constantes na matrícula. O bem possui benfeitorias, como, galpões industriais e construções residenciais, a fim da atividade agrônoma. Área total do imóvel 624,10 hectares. CAR GO-5201504-980AD83336774F34AF593AF5B0045B0D. Este bem está matriculado sob o nº 1.657, Livro n° 02, Registro Geral, do Único Serviço Notarial e Registral do Distrito Judiciário de Aporé da Comarca de Itajá/GO.

AVALIAÇÃO: A avaliação da **parte ideal de 100 hectares** imóvel a ser leiloado é de **R$ 4.160.000,00 (quatro milhões cento e sessenta mil reais),** conforme apresentação do valor correspondente a área mencionada, juntada pelo exequente de fls.182-183, dos autos de 23 de setembro de 2024.

ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

1) Hipoteca de 8º grau, em favor de Banco do Estado de São Paulo S/A - Banespa, conforme R-35 da matrícula n° 1.657, Livro n° 02, Registro Geral, do Único Serviço Notarial e Registral do Distrito Judiciário de Aporé da Comarca de Itajá/GO;
2) Emissão de Cédula de Produto Rural de 11º grau, em favor de Banco Santander Banespa S.A, conforme R-40 da matrícula n° 1.657, Livro n° 02, Registro Geral, do Único Serviço Notarial e Registral do Distrito Judiciário de Aporé da Comarca de Itajá/GO;
3) Hipoteca de 9º grau, em favor do Banco do Estado de São Paulo S/A - Banespa, conforme R-42 da matrícula n° 1.657, Livro n° 02, Registro Geral, do Único Serviço Notarial e Registral do Distrito Judiciário de Aporé da Comarca de Itajá/GO;
4) Emissão de Cédula de Produto Rural Financeira a de 8º grau, em favor do Santander Banespa, conforme R-48 da matrícula n° 1.657, Livro n° 02, Registro Geral, do Único Serviço Notarial e Registral do Distrito Judiciário de Aporé da Comarca de Itajá/GO;
5) Emissão de Cédula de Crédito Bancário de 7º grau, em favor do Banco Rabobank International Brasil S/A, conforme R-65 da matrícula n° 1.657, Livro n° 02, Registro Geral, do Único Serviço Notarial e Registral do Distrito Judiciário de Aporé da Comarca de Itajá/GO;
6) Emissão de Cédula de Crédito Bancário de 4º grau, em favor do Banco Rabobank International Brasil S/A, conforme R-66 da matrícula n° 1.657, Livro n° 02, Registro Geral, do Único Serviço Notarial e Registral do Distrito Judiciário de Aporé da Comarca de Itajá/GO;
7) Emissão de Cédula de Crédito Bancário de 1º grau, em favor do Banco Rabobank International Brasil S/A, conforme R-72 da matrícula n° 1.657, Livro n° 02, Registro Geral, do Único Serviço Notarial e Registral do Distrito Judiciário de Aporé da Comarca de Itajá/GO;
8) Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n° 1045663-58.2014.8.26.0100, em que Banco Rabobank International Brasil S/A move contra Manoel Mansur Mendes e outros, perante a 24ª Vara Cível do Foro Central Cível, conforme AV-74 da matrícula n° 1.657, Livro n° 02, Registro Geral, do Único Serviço Notarial e Registral do Distrito Judiciário de Aporé da Comarca de Itajá/GO;
9) Ação de Extinção de Condomínio, processo n° 0007452-24.2015.8.26.0297, em que José Antônio Mansur Mendes move contra Manoel Mansur Mendes e Vilma Aparecida Rossafa Mendes, perante a 2ª Vara do Foro de Jales/SP, conforme AV-75 da matrícula n° 1.657, Livro n° 02, Registro Geral, do Único Serviço Notarial e Registral do Distrito Judiciário de Aporé da Comarca de Itajá/GO;
10) Hipoteca de 9º grau, emitida em favor da Cooperativa Agroindustrial dos Produtores Rurais do Sudoeste Goiano Comigo – CNPJ 02.077.618/0001-85, conforme R-76 da matrícula n° 1.657, Livro n° 02, Registro Geral, do Único Serviço Notarial e Registral do Distrito Judiciário de Aporé da Comarca de Itajá/GO;
11) **Penhora de parte ideal de 100ha, extraída dos autos de Cumprimento de Sentença, processo n° 0000132-05.2024.8.26.0297, em que José Antônio Mansur Mendes move contra Manoel Mansur Mendes e outra, perante a 2ª Vara Cível a Comarca de Jales/SP, conforme R-83 da matrícula n° 1.657, Livro n° 02, Registro Geral, do Único Serviço Notarial e Registral do Distrito Judiciário de Aporé da Comarca de Itajá/GO.**

DÉBITOS SOBRE O BEM IMÓVEL: O arrematante arcará com os eventuais débitos que recaiam sobre o bem, exceto decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130,

parágrafo único, do CTN, bem como correrão por sua conta as despesas e os custos relativos á desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial do(s) bem(s) arrematado(s) e diligências do oficial de justiça, se houver, além da comissão do leiloeiro previamente fixada sobre o valor do lance vencedor, conforme Decisão de fls. 448/449, de 08 de janeiro de 2025.

Estado do Imóvel: O imóvel pode encontrar-se ocupado, assim sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante.

CONDIÇÕES DE VENDA:

1) o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (art. 9º. do Prov. CSM n. 1625/2009);

2) o pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, pelo período lá consignado. O edital indicará local, hora e dia de sua realização (art. 260 da NSCGJ).

3) não havendo lanço superior ao valor atualizado da avaliação nos três dias subsequentes ao do início do primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009);

4) em segundo pregão não serão admitidos lanços inferiores a 60% do valor de avaliação, conforme Decisão de fls. 448/449, de 08 de janeiro de 2025;

5) sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009 c/c art. 263 da NSCGJ);

6) caberá ao leiloeiro público, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica, a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lanços (art. 254 da NSCGJ). Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do Leiloeiro Público, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009);

7) serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009);

8) a comissão devida ao Leiloeiro Público será de 5% sobre o valor do lance vencedor, não se incluindo no valor do lanço, e ser-lhe-á pago diretamente (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009);

9) com a aceitação do lanço, o Leiloeiro Público fará a emissão e o encaminhamento das guias de depósitos judiciais para o e-mail cadastrado pelo arrematante, para posterior juntada no processo com os devidos comprovantes (art. 267 da NSCGJ);

10) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009), salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC;

11) o auto de arrematação será lavrado de imediato e assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro (art. 269 da NSCGJ);

12) não sendo efetuados os depósitos, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à

apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil (art. 270 da NSCGJ);
13) o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, §1°, do CPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor;
14) eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único);
15) o arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do Leiloeiro Público, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF).
16) O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "ad corpus" – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente;
17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is);
18) Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios á vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas;
19) Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos á Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput*, e §1° do Código de Processo Civil;
20) Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;
21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativo á transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva "carta de arrematação";

LEILOEIRO: O leilão ocorrerá no site eletrônico www.bastonleiloes.com.br, devidamente acompanhado pelo Leiloeiro Público Oficial Sr. Mouzar Baston Filho, inscrito na JUCESP nº 821.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do

Brasil S.A. (obtida em suas agências ou através do site www.bb.com.br), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro Público.

PAGAMENTO PARCELADO:
1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.
2) Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe **895, I, II e §§, do Código de Processo Civil.**
3) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo **895, § 7º do Código de Processo Civil.**

OBSERVAÇÕES:
1) Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).
2) Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.
3) Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas.

ADJUDICAÇÃO: A partir do encaminhamento do Edital para publicação, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) devido ao Leiloeiro Público.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a(o) executada(o), após o encaminhamento do edital para publicação, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) sobre o valor pago (dívida exequenda).

DO ACORDO: A partir do encaminhamento do Edital para publicação, caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica o(a) executado(a) obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) do valor do acordo, logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor exequente.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: pessoalmente perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Jales-SP sito a Rua Nove, 2231, Centro, CEP 15700-018, em Jales/SP, E-mail: jales2cv@tjsp.jus.br, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Sr. Mouzar Baston Filho, JUCESP nº 821, localizado na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca/SP, ou ainda, pelo telefone 0800 942 13 16 e e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br.

Ficam o executado, proprietário e depositário do bem, seu cônjuge, executada, coproprietária e fiel depositária do bem, os coproprietários, os credores hipotecários, por meio de seus representantes legais, e demais interessados **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil.

Jales/SP, 7 de fevereiro de 2025.

Eu,_____, Analista Judiciário, digitei.

Eu,_____, Chefe de Cartório (o), subscrevi.

MARIA PAULA BRANQUINHO PINI:26102892860

Digitally signed by MARIA PAULA BRANQUINHO PINI:26102892860
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=VALID, ou=AR VALID CD, ou=Presencial, ou=14121957000109, cn=MARIA PAULA BRANQUINHO PINI:26102892860
Date: 2025.02.07 13:32:00 -03'00'

MARIA PAULA BRANQUINHO PINI
JUÍZA DE DIREITO