

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 **João Sabadini – CPF nº 065.740.358-05**, seu cônjuge, executada e coproprietária **Joana D’Arc Alonso Sabadini – CPF nº 065.740.358-05**, do credor hipotecário **Banco do Brasil S/A, agência de Palmeira D’Oeste/SP – CNPJ nº 00.000.000/1733-71**, por meio de seu representante legal, dos coproprietários do bem **Prefeitura Municipal de São Francisco – CNPJ nº 46.603.395/0001-18**, por meio de seu representante legal, **Rolemberg Sabadini – CPF nº 106.353.268-09**, seu cônjuge e coproprietária **Leusa Aparecida de Lima Sabadini – CPF nº 078.626.588-41**, **José Carlos Sabadini – CPF nº 045.675.908-56**, seu cônjuge e coproprietária **Nair Neves dos Santos Sabadini – CPF nº 067.436.218-70**, e demais interessados, expedido nos autos de **Cumprimento de Sentença**, requerido por **Agromec Jales Agrícola Ltda, processo nº 0007160-05.2016.8.26.0297**.

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 11 de setembro de 2023, às 14:00 horas e término no dia 13 de setembro de 2023, 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 outubro de 2023, 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. 423 dos autos, de 29 de junho de 2023** (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009).

DESCRIÇÃO DO BEM: Parte ideal correspondente a 20% da propriedade, qual seja, 2,42 hectares ou 1,00 alqueires de terras do imóvel denominado Sítio São José localizado na Fazenda Ponte Pensa, gleba Nova Itapirema, no Distrito de São Francisco/SP. Possuindo as seguintes confrontações: Iniciam-se as divisas desta área de terras em um marco – cravado à margem da estrada de rodagem municipal que demanda Jales à Vila Dirce, desse marco segue rumo S-31º45’E, confrontando com João Canhada até a distância de 734,00 metros, onde encontra marco cravado à margem direita do Córrego Itapirema, deflete à esquerda e segue acompanhando o veio do córrego acima até encontrar outro marco cravado à sua margem, direita e que dista por – uma radial N-61º45’E, 220,00 metros, deflete a esquerda e segue rumo 44º30’W, confrontando com José Sabadini até a distância de 822,00 metros, onde encontra outro marco cravado à margem da estrada de rodagem municipal que demanda Jales à Vila Dirce, deflete a esquerda e segue margeando a referida

estrada de rodagem – com o rumo S-07°15'W, até a distância de 65,00 metros, ponto onde finalmente encontra o marco inicial, perfazendo área total de 12,10,00 has (doze hectares e dez ares), ou seja, 05 alqueires de terras. Este bem está matriculado sob o nº 4.880, Livro 02, Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira D'Oeste/SP. INCRA sob nº 601.225.003.859.

AVALIAÇÃO: A avaliação da parte ideal correspondente a 20% do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)**, conforme Auto de Avaliação de fls. 293, dos autos de 11 de fevereiro de 2021.

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

- 1) Hipoteca Censual de 1º grau, em favor de Banco do Brasil S/A, agência de Palmeira D'Oeste/SP – CNPJ nº 00.000.000/1733-71, conforme R-7 da matrícula nº 4.880, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira D'Oeste/SP;
- 2) Penhora de 7,26 has, extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 1335/01-OJ, em que Ministério Público do Estado de São Paulo move em face de José Carlos Sabadini, conforme R-12 da matrícula nº 4.880, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira D'Oeste/SP;
- 3) Penhora de 7,26 has, extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 1356/01-OJ, em que Ministério Público do Estado de São Paulo move em face de José Carlos Sabadini, conforme R-13 da matrícula nº 4.880, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira D'Oeste/SP;
- 4) Penhora de 7,26 has, extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 1236/01-OJ, em que Ministério Público do Estado de São Paulo move em face de José Carlos Sabadini e outros, conforme R-14 da matrícula nº 4.880, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira D'Oeste/SP;
- 5) Penhora de 50% de uma área de 7,26 has, extraída dos autos de Ação Civil Pública, processo nº 1302/98, em que Ministério Público do Estado de São Paulo move em face de José Carlos Sabadini e outro, conforme R-15 da matrícula nº 4.880, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira D'Oeste/SP;
- 6) Carta de Adjudicação de uma área de 13.003.89 m², em favor da Prefeitura Municipal de São Francisco – CNPJ nº 46.603.395/0001-18, conforme R-16 da matrícula nº 4.880, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira D'Oeste/SP;
- 7) Penhora de 2,42 has do imóvel, extraída os autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 544/2008, em que Agromec Jales Agrícola Ltda move em face de João Sabadini, perante o 1º Ofício Judicial Cível da Comarca de Jales/SP, conforme AV-17 da matrícula nº 4.880, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira D'Oeste/SP;
- 8) Arrematação de 49,25298347107438% do imóvel, extraído dos autos nº 0002657-08.1998.8.26.0414, em favor de por Rolemberg Sabadini – CPF nº 106.353.268-09, em que o Ministério Público do Estado de São Paulo move em face de José Carlos Sabadini e outro, perante a Vara Única da Comarca de Palmeira D'Oeste/SP, conforme R-19 da matrícula nº 4.880, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira D'Oeste/SP;

9) Penhora de 20% do imóvel, extraída os autos de Ação de Execução Civil, processo nº 0007160-05.2016.8.26.0297, em que Agromec Jales Agrícola Ltda move em face de João Sabadini, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Jales/SP, conforme R-22, da matrícula nº 4.880, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira D'Oeste/SP.

Não constam dos autos recursos ou causas pendentes de julgamentos, sobre o bem a ser arrematado.

DÉBITOS SOBRE O BEM IMÓVEL: Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

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

Visitação: Os interessados em visitar o bem, deverão primeiramente efetuar o seu cadastro junto ao site www.bastonleiloes.com.br, e posteriormente solicitar o agendamento da visita, utilizando-se para que os meios de contato oferecidos pelo site deste Leiloeiro, ficando certo que serão reservados para as visitas 02 (dois) dias que antecedem o 1º. Leilão, cuja data está informada acima.

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 lance 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 lances inferiores a 60% do valor de avaliação (Art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009);
- 5)** sobrevindo lance 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 lances (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 lances (art. 254 da NSCGJ). Não será admitido sistema no qual os lances 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 lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009);

- 7)** serão aceitos lances superiores ao lance 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 lance, e ser-lhe-á pago diretamente (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009);
- 9)** com a aceitação do lance, 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 lances 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, §1º, 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 à 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 à Arrematação. A arrematação

poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput*, e §1º 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) da avaliação 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) da avaliação 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) da avaliação 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, Jales/SP, E-mail: jales2cv@tjst.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.

Fica o executado, proprietário e fiel depositário do bem, seu cônjuge, executada e coproprietária o credor hipotecário, por meio de seu representante legal, os coproprietários do bem, 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, 10 de agosto de 2023.

Eu, _____, Analista Judiciário, digitei.

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

MARIA PAULA
BRANQUINHO
PINI:26102892860

Assinado de forma digital por
MARIA PAULA BRANQUINHO
PINI:26102892860
Dados: 2023.08.10 10:46:20 -03'00'

MARIA PAULA BRANQUINHO PINI
JUÍZA DE DIREITO