

## EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA

### 1ª VARA DO FORO PARAGUAÇU PAULISTA

Edital de 1ª e 2ª Praça do imóvel abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** do executado **ANJO MARTINS** (CPF: 150.075.708-00), e seu Cônjuge se casado for, extraída dos autos da AÇÃO PROCEDIMENTO COMUM – CÍVEL – ARRENDAMENTO RURAL, requerido por **MAURILIO JOSE NOGUEIRA** (CPF: 472.475.098-72), **PERCEU SILVA MACHADO** (CPF; 363.141.708-00), extraída nos autos do processo nº **0002323-71.2012.8.26.0417**.

O **DR. EDSON LOPES FILHO**, Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro Paraguaçu Paulista / SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do Código de Processo Civil, regulamentado pelos Provimento CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguinte das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, através do site da **CRIS LEILÕES** ([www.crisleiloes.com.br](http://www.crisleiloes.com.br)), conduzido pela Leiloeira Oficial **CRISTIANE FRANKLIN SIMÕES, JUCESP nº 1.058**, portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação com **1ª Praça com início no dia 15/04/2024 às 11:00 horas e com término no dia 18/04/2024 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 18/04/2024 às 11:01h horas e com término no dia 13/05/2024 às 11:00 horas**, caso não haja licitantes na 1ª Praça, será aceito lance de **60%** do valor atualizado da avaliação, conforme art. 885 do NCPC, Parágrafo único. O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento que poderão ser prestadas pelo arrematante.

**BEM: UMA GLEBA DE TERRAS, COM A ÁREA 36,3385 hectares**, perímetro de 6.307,34 metros, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice CYCM0231, de coordenadas N 7.526.196,51m e E 566.170,86m, cerca deste, segue confrontando com o Sitio Santa Rosa de propriedade de Mario Reginato, matrículas 1472-11286-16045 do CRI Paraguaçu Paulista, com os seguintes azimutes e distâncias: 139º14'08" e 816,08m até o vértice CYCM1129 de coordenadas N 7.525.578,41m e E 566.703,72m, 193º32'21" e 6,15m até o vértice CYCM1130, de coordenadas N 7.525.572.43M E E 566.702,28M, 216º509'11"E 227,95m até o vértice CYCM1131, de coordenadas N 7.525.388,37m e E 566.567,80m, 150º04'28" e 1.426.91m até o vértice CYCM1132, de coordenadas N 7.524.151,70m e E 567.279,65m, 149º50'35" e 567,51m até o vértice CYCM1133, de coordenadas N 7.523.661,00m e 567.564,75m, 149º50'31" e 65.37m até o vértice CYCV1474, de coordenadas N 7.523.604,48m e E 567.597,59m, situado no eixo do Córrego Água do Xavier, deste, segue confrontando com o eixo do Córrego Água do Xavier, pelo lado direito, a montante, sendo que do outro lado encontra-se a Fazenda Duas Barras, de propriedade de Anjo Martins e sua mulher Maria Romeiro Martins, matrícula 14516 do Cri de Paraguaçu Paulista, com os seguintes azimutes e distâncias: 194º28'23" e 6.36m até o vértice CYCP2418, de coordenadas N 7.523.598.32m e E 567.596,00m, 209º20'59" e 19,42m até o vértice CYCP2417, de coordenadas N 7.523.581,39m e E 567.586,48m, 194º23'59" e 29,43m até o vértice CYCP2416, de coordenadas N 7.523.552,88m e E 567.579,16m,

156°01'35" e 15,53m até o vértice CYCP2415, de coordenadas N 7.523.538,69m e E 567.585,47m, cerca, deste, segue confrontando com a Fazenda Duas Barras, de propriedade de Anjo Martins e sua mulher Maria Romeiro Martins, matrícula 22 do CRI de Paraguaçu Paulista, com os seguintes azimutes e distâncias, 328°25'54" e 2.923.34m até o vértice CYCV1480, de coordenadas N 7.526.029,42m e E 566.055,06m até o vértice CYCM0231, ponto inicial da descrição deste perímetro, todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir do vértice geodésico ITESP 93505 PAGU, de coordenadas N 7.519.099,97m e E 541.813,27m e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como datum o SIRGAS2000, todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U TM, Responsável Técnico: Antônio Marcos da Silva - CREA: 0685041104 – Credenciamento INCRA: CVC - ART: 92221220101014122 - (Cadastrada no INCRA sob nº 627.097.000.566-7, com a área total de 442,8. ha; mod. rural 15,9795 ha; nº mod. rurais 27,41, mod. fiscal 20,00ha; n mod. fiscais 22,14, fm.p. 2,00 Ha; e na Receita Federal - NIRF 0.715.067-9, em nome de Anjo Martins. **Laudo de Avaliação (fls. 129):** A fazenda Duas Barras, no bairro Ribeirão Vermelho em Lutécia – SP. **Avaliação Total do imóvel:** R\$ 2.252.385,00 julho/2023.

**O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.**

**ÔNUS:** Consta na referida matrícula **Av.1** – HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU E SEM CONCORRENCIA DE TERCEIRO, emitida em favor do Banco Nossa Caixa S.A, atualmente Banco do Brasil. **Av.2** - PENHORA EXEQUENDA. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

**DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM:** No primeiro pregão, o valor mínimo para venda do bem apregoado será o valor de avaliação judicial atualizado correspondente a **R\$ 2.274.750,41** (janeiro/2024). No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60%** do valor atualizado da avaliação judicial correspondente a **R\$ 1.364.850,24** (janeiro/2024).

**HIPOTECA:** Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI – pela arrematação ou adjudicação).

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, desmembramento de área, transporte, averbação de construção e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

**DA ARREMATACÃO:** O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável,

ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos).

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado em até 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal **igual ou superior 25%** do valor do lance vencedor, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetida ao juízo da causa, e o restante **em até 30 parcelas**. O arrematante deverá emitir as guias através do site (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>), que deverão ser corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e juntada nos autos. E garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do M.M Juiz da causa **ficando desde já consignado que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultoso** (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, §9 do NCPC). Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: **(i)** até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação, **(ii)** até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a **60%** do valor de avaliação atualizada. Decorrido o prazo sem que o arrematante não tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao M.M Juízo competente para aplicação das medidas cabíveis. Lances para pagamento parcelados serão remetidos ao juízo da causa para aceitação.

**COMISSÃO:** A comissão devida ao leiloeiro será de **5%** sobre o valor da arrematação, comissão está não incluída no valor do lance vencedor (art. 266 das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP), **e deverá ser paga à vista no prazo de 24 horas do encerramento do leilão**, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa, que será paga pelo arrematante, e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**DA FALTA DE PAGAMENTO:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro Oficial, no prazo aqui estipulado, configurará, desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO:** Se o executado, após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de 5% sobre o valor do acordo firmado, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, parágrafos §3º e §7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme art. 267 § 4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tel.: (11) 3562-0599, e-mail: [contato@crisleiloes.com.br](mailto:contato@crisleiloes.com.br), ou ainda no endereço da leiloeira na Rua Paracatu nº 309 sala 101 – Saúde - São Paulo/SP.

Fica os **EXECUTADOS**, na **pessoa de seu representante legal e demais interessados**, **INTIMADOS** das designações supra, se os executados forem revéis e não tiverem advogados constituídos, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo eles encontrados no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á por meio do próprio edital. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**DR. EDSON LOPES FILHO**

Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro Paraguaçu Paulista