

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos requeridos **ADRIANA OLIVEIRA SANTOS SUZUKI** (CPF 053.345.408-57), **YOITI SUZUKI** (CPF 418.408.018-91), dos credores trabalhistas **PAULO CHAGAS** (CPF 190.908.028-43), **ROBERTO CARLOS PEREIRA BESSA** (CPF 071.096.008-58), **CLAUDIO DE ALMEIDA** (CPF 137.174.468-86), da terceira interessada **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** e demais interessados, expedido nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL nº 1003294-51.2018.8.26.0539 em trâmite na **1ª Vara Cível da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP**, requerida por **BANCO SANTANDER BRASIL S/A** (CNPJ 90.400.888/0001-42).

O Dr. Rafael Martins Donzelli, Juiz de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **GAIA LEILÕES** (www.gaialeiloes.com.br), em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM:** O imóvel encerra 1,00144876 alqueires ou 2,423506 ha com a seguinte caracterização: Principia no ponto A, assinalado em planta anexa e situado no encontro na faixa de domínio do D.E.R. – Rodovia Engº João Batista Cabral Rennó – SP 225, com a divisa da propriedade de Antonio Roberto Buassali; segue na confrontação da citada propriedade com o rumo magnético de 33º27'14" NW em 417,68 metros até o ponto B, situado junto a faixa de domínio público e distante 15,00 metros do Rio Pardo; deflete à direita e segue confrontando com a referida faixa nos seguintes rumos e distâncias: 47º49'00" NE em 31,66 metros até o ponto C; 81º39'22" NE em 28,88 metros até o ponto D; deflete à direita no rumo de 34º18'44" SE em 377,34 metros até o ponto E situado junto a faixa de domínio do D.E.R., confrontando do ponto D ao ponto E, antigamente com Bárbara Augusta da Silva e Filhos, com hoje condomínio de Júlio Augusto Camargo e Mário César Camargo, Paulo Carlos Camargo e Luiz Gonzaga Camargo; com a propriedade de Yuriko Suzuki e com a propriedade de Alcino Bertoldi; do ponto E deflete à direita, com o rumo de 28º46'29" SW em 71,26 metros até o ponto A, onde principiou, confrontando nesta extensão com a faixa de domínio de D.E.R. Rodovia Engº João Batista Cabral Rennó – SP 225 – onde principiou o perímetro. CCIR nº 628.115.006.211-0. NIRF nº 4.349.773-0. Área total: 3,0 hectares; classificação fundiária: minifúndio; módulo rural: 6,0606 hectares; número de módulos rurais: 0,33; módulo fiscal: 20,00 hectares; nº de módulos fiscais: 0,1500; fração mínima de parcelamento: 2,00 hectares. Matrícula nº 7.330 do CRI da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP.
- 2. OBS¹:** O imóvel original passou por desmembramentos, conforme **Av.15 (13/08/1985)** – USUCAPIÃO e **Av.16 (22/12/1986)** – VENDA, tendo sua nova descrição territorial na **Av.19 (17/10/1997)**. Conforme pesquisa realizada junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, referido imóvel denomina-se Chácara São José, localizada no bairro da Estação, no município de Santa Cruz do Rio Pardo, estado de São Paulo, com Área total: 2,4235 hectares; classificação fundiária: minifúndio; módulo rural: 47,4500 hectares; número de módulos rurais: 0,03; módulo fiscal: 20,0000 hectares; nº de módulos fiscais: 0,1212; fração mínima de parcelamento: 2,00 hectares. Eventual necessidade de regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante.
- 3. BENFEITORIAS:** Consta do Laudo de Avaliação, às fls. 282/342, que o imóvel possui as seguintes benfeitorias e áreas: laboratório (com 400,27m²), escritório e outros (com 491,26m²), casa e canil (com 75,40m²), barracão 01 (com 417,60m²), barracão 02 (com 134,90m²), barracão 03 (com 206,83m²), barracão 04 cisterna (com 278,40m²), cisterna (com 170,66m²), construção 01 (com 109,25m²), casa 01 (com 93,00m²), casa 02 (com 99,00m²), poço artesiano (com vazão de 2.500 litros/hora), estruturas metálicas - estufas (com 3.570,69m²).
- 4. AVALIAÇÃO: R\$ 2.400.000,00 (fevereiro/2021 - Conforme fls. 282/342 dos autos).**

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 2.877.963,98 (novembro/2023 – Conforme fls. 736/738). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site www.gaileiloes.com.br.

5. **OBS²:** O Laudo de Avaliação, às fls. 282/342, considerou a área total do imóvel como 30.250,00m²; a cisterna não foi avaliada; o poço artesiano não foi avaliado; conforme informação no ato da vistoria, as estruturas metálicas - estufas encontravam-se vendidas e em processo de retirada e não foram avaliadas.
6. **ÔNUS:** Consta da referida matrícula, conforme **R.55 (16/03/2015)**, HIPOTECA em favor do ora exequente; e conforme **Av.58 (22/04/2020)**, a PENHORA EXEQUENDA; conforme **Av.59 (22/07/2023)**, a PENHORA nos autos do cumprimento de sentença 0000419-86.2022.8.26.0539 em favor do Banco Santander (Brasil) S/A; conforme pesquisa realizada junto ao Ministério da Fazenda, referido imóvel não possui débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural (até 04/12/2023).
7. **DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 212.041,23 (setembro/2019 - Conforme fl. 63 dos autos).**
8. **VISITAÇÃO:** Não há visitação.
9. **DATA DAS PRAÇAS: 1ª Praça começa em 05/03/2024, às 14hs00min, e termina em 07/03/2024, às 14hs00min e; 2ª Praça começa em 07/03/2024, às 14hs01min, e termina em 01/04/2024, às 14hs00min.**
10. **LEILOEIRA OFICIAL:** Os leilões serão conduzidos pela Sra. Priscila da Silva Jordão, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCESP sob nº 1.081.
11. **CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) e, no segundo pregão, serão admitidos lances não inferiores a 70% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz e/ou meação de bens.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Oficial como vencedor.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação viabilidade de oferta de lance em prestação, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º do Estatuto Processual Civil).

12. **PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da Praça. Em até 5 horas após o encerramento da Praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, a Leiloeira Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que

sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça.

O inadimplemento autoriza o requerente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da ação em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

13. COMISSÃO DA LEILOEIRA: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta da empresa, que será enviada por e-mail ao arrematante.

A comissão da Leiloeira Oficial 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, deduzidas as despesas incorridas.

14. INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeira Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

15. CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeira Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

16. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio - quando o caso e demais tributos incidentes sobre o imóvel, bem como os débitos de condomínio - que possuem natureza *propter rem*, terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da arrematação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização, que se faça necessária. Os atos necessários, para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva Praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente, para a aplicação das medidas legais cabíveis.

17. FRAUDE: Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

18. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório da leiloeira, localizado na Avenida Paulista, 302, conjunto 50, Bela Vista, CEP 01310-000, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3135-5689 e e-mail contato@gaialeiloes.com.br. Para participar acesse www.gaialeiloes.com.br.

19. PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS: Os interessados deverão se cadastrar no site www.gaialeiloes.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os requeridos **ADRIANA OLIVEIRA SANTOS SUZUKI, YOITI SUZUKI**, dos credores trabalhistas **PAULO CHAGAS, ROBERTO CARLOS PEREIRA BESSA, CLAUDIO DE ALMEIDA**, da terceira interessada **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada na data de 19/03/2019, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santa Cruz do Rio Pardo, 04 de dezembro de 2023.

Eu, _____, **Escrevente, digitei.**

Eu, _____, **Coordenador(a), subscrevi.**

RAFAEL MARTINS DONZELLI
JUIZ DE DIREITO