

PROCESSO: **1000185-40.2018.8.26.0115**

Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial – Crédito Rural**

EXEQUENTE: **BANCO DO BRASIL S/A**

EXECUTADO: **VERA CRISTINA MONTEIRO DOS SANTOS**

A Dra. **LIA FREITAS LIMA**, MMa. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Limpo Paulista-SP, FAZ SABER a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento que com fulcro no artigo 879, II e 881, §1 do CPC, através do **Sistema BIGLEILÃO** "www.bigleilao.com.br" portal de leilões on-line sob a responsabilidade do Leiloeiro Oficial Raphael Cavalli Yarid, devidamente matriculado na JUCESP sob a matrícula nº 760, levará a público leilão em

1º Leilão com abertura em 03 de outubro de 2023 às 14:30 horas e encerramento no dia 06 de outubro de 2023 às 14:30 horas,

ocasião em que o bem não poderá ser vendido por lance inferior ao valor da avaliação, caso em que não havendo licitantes, o leilão seguir-se-á sem interrupção até o

2º Leilão com encerramento no dia 26 de outubro de 2023 às 14:30 horas,

ocasião em que o bem será vendido a quem maior lance der, devendo observar que os lances inferiores a 60% do valor de avaliação serão submetidos à apreciação da MMa. Juíza, observando se o caso, a limitação do artº 896 do CPC, em caso de bens de incapaz, os bens penhorados:

Bem: IMÓVEL COM ÁREA DE 155.089,39m², localizado nesta cidade de Campo Limpo Paulista-SP na Estrada Aksel Ernits nº 1.150 – Bairro Campo Verde, Registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí matrícula nº 78.785, descrito na matrícula como: ÁREA DE TERRAS, rural, sem benfeitorias, denominada "GLEBA 9" destacada da Área 01 da FAZENDA SANTA RITA, no município de Campo Limpo Paulista, Comarca de Jundiaí; com área superficial de 155.089,39 m², que assim se descreve: inicia-se no marco 52, localizado na divisa com a Propriedade de Aksel Ernits e a lateral do Ribeirão do Perdão daí segue por uma distância de 117,66 m, até encontrar o marco 53, daí deflete à direita, e segue por uma distância de 86,66 m, até encontrar o marco 54, daí segue num rumo de 71º31'28" SW e uma distância de 131,88m, até encontrar o ponto 103, daí deflete à esquerda num rumo de 30º39'44" SE e uma distância de 58,92 m, até encontrar o ponto 104, daí deflete a esquerda num rumo de 41º56'58" NE e uma distância de 25,00 m, até encontrar o ponto 105, daí deflete a direita num rumo de 88º31'01" NE e uma distância de 40,00m, até encontrar o ponto 94, daí deflete à direita num rumo de 57º56'05" SE e distância de 35,51m, até encontrar o ponto 93, daí deflete à direita num rumo 48º24'35"/ SE e uma distância de 109,02m até encontrar o ponto 92, daí deflete a direita num rumo de 42º22'52" SE e uma distância de 40,55 m até encontrar o ponto 91, daí deflete à direita e segue por uma distância de 51,41m, até encontrar o ponto 28, daí deflete a esquerda num rumo de 46º54'25" SE e uma distância de 59,50m, até encontrar o ponto 29, daí deflete a direita num

rumo de 45°11'57" SE e uma distância de 40,69m até encontrar o ponto 30, daí deflete a esquerda num rumo de 71°14'02" SE e uma distância de 16,41m, até encontrar o ponto 32, daí deflete a esquerda num rumo de 53°18'24" SE e uma distância de 19,48m, até encontrar o marco 74, daí deflete à esquerda num rumo de 69°20'28" NE e uma distância de 97,93m até encontrar o marco 75, daí deflete à esquerda num rumo de 21°42'39" NW e uma distância de 103,92, até encontrar o marco 77, localizado na lateral do Ribeirão do Perdão, daí segue por uma extensão de 547,93m, pelo Ribeirão do Perdão no sentido da jusante, até encontrar o marco 52, onde. teve início a presente descrição; os Confrontantes são: do marco 52 ao ponto 103, faz divisa com a propriedade de Aksel Erhits, do ponto 103 ao marco 74, faz divisa com a Gleba "8" e a servidão de passagem da gleba 8, do marco 74 ao marco 75, faz divisa com a área 02A, do marco,75 ao marco 52, faz divisa com a propriedade de Aksel Erhits e a área 05A. CADASTRO NO INCRA nº. 633.011.002.640-6.

Obs.: Conforme consta no laudo de avaliação:

01) BENFEITORIAS - Total de área construída levantada pela Perícia: 1.304,00m², sendo:

- a) **CONSTRUÇÃO 01 - ALOJAMENTO:** Área construída 90,00m² (medição "in-loco"), contendo: 04 cômodos com 04 banheiros. Possui uma idade aparente de 60 anos;
- b) **CONSTRUÇÃO 02 - CASA CASEIRO:** Área construída de 96,00m² (medição "in-loco"), contendo: 03 dormitórios, sala, cozinha, 01 banheiro e lavadeira. Possui uma idade aparente de 45 anos;
- c) **CONSTRUÇÃO 03 - CASA SEDE:** 20,00m² de construção (lado de fora), (medição "in-loco"), contendo: 01 quarto, 01 banheiro e cozinha (imóvel fechado) e 112,00m² de construção (medição "in-loco"), contendo: 03 dormitórios, 02 salas, cozinha, 02 banheiros, lavanderia e vaga de garagem. Possui uma idade aparente de 45 anos;
- d) **CONSTRUÇÃO 04 - GALPÃO:** 288,00m² de construção (medição "in-loco"). Possui uma idade aparente de 45 anos;
- e) **CONSTRUÇÃO 05 - OFICINA:** 150,00m² de construção (medição "in-loco"). Possui uma idade aparente de 45 anos;
- f) **CONSTRUÇÃO 06 - BAIAS PARA CAVALOS:** 80,00m² de construção (medição "in-loco"), com 02 banheiros. Possui uma idade aparente de 50 anos;
- g) **CONSTRUÇÃO 07 - GALPÃO:** 48,00m² de construção (medição "in-loco"). Possui uma idade aparente de 45 anos;
- h) **CONSTRUÇÃO 08 - GALPÃO:** 60,00m² de construção (medição "in-loco"). Possui uma idade aparente de 50 anos;
- i) **CONSTRUÇÃO 09 - GALPÃO:** 80,00m² de construção (medição "in-loco"). Possui uma idade aparente de 45 anos;

- j) **CONSTRUÇÃO 10 - CASA:** 90,00m² de construção (medição "in-loco"), contendo: sala, cozinha, 03 dormitórios, 01 banheiro, lavanderia e vagas de garagem. Possui uma idade aparente de 45 anos;
- k) **CONSTRUÇÃO 11 - CASA:** 100,00m² de construção (medição "in-loco"), contendo: sala, cozinha, 01 suíte, 01 dormitório, total de 02 banheiros, lavanderia e vagas de garagem. Possui uma idade aparente de 45 anos;
- l) **CONSTRUÇÃO 12 - CASA:** 40,00m² de construção (medição "in-loco"), contendo: sala, cozinha, 01 dormitório, 01 banheiro, subsolo: quartinho, lavanderia e 01 banheiro. Possui uma idade aparente de 45 anos;
- m) **CONSTRUÇÃO 13 - CABINE DE FORÇA:** 50,00m² (estimado) de construção. Possui uma idade aparente de 50 anos.

02) LOCALIZAÇÃO E MELHORIAS: *Trata-se de um imóvel localizado aproximados 4,00 km do centro da cidade de Campo Limpo Paulista/SP município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se à latitude 23°12'23" sul e à longitude 46°47'04" oeste, estando a 745 metros de altitude. Integra a Aglomeração Urbana de Jundiaí e é formado pela distrito sede e o distrito de Botujuru. A cidade tem uma área territorial de 80,048 km² e sua população foi estimada em 84 650 habitantes, conforme dados do IBGE de 2019. O centro da cidade possui escolas particulares e públicas, comercio com grandes marcas como Sub Way, Casas Bahia, Lojas Cem, Faculdade, supermercados, Banco do Brasil, Banco Itaú, Banco Bradesco, Banco Caixa Econômica Federal, Banco Santander, Sicred, Restaurantes, sendo a maior empresa da cidade a Krupp Metalúrgica e etc. O Imóvel avaliando, localiza-se no sentido bairro em local predominantemente de chácaras e vizinho a Loteamento Fechado, com distancia aproximada de 01 km de escola municipal, e possui telefone fixo, bom sinal de telefone celular, água fornecida pela SABESP em frente a entrada principal, energia elétrica fornecida pela CPFL.*

Obs.2 - Ônus: *Consta na matrícula: 01) Recadastro no INCRA sob nº 000019297550-6 e código do imóvel na Receita Federal nº 0280825.0/99; 02) em R-07 HIPOTECA cédular em favor do Banco do Brasil; 03) em Av-08 CADASTRO no INCRA sob nº 000.019.297.542-5 e nº CCIR 06724273092; 04) em Av-10 CADASTRO no INCRA sob nº 000.019.297.542-5 e nº CCIR 08645800096; 05) em R-12 HIPOTECA cédular em favor do Banco do Brasil com aditivo em Av-13; 06) em R-14 HIPOTECA cédular em favor do Banco do Brasil; 07) em R-15 HIPOTECA cédular em favor do Banco do Brasil; 08) em Av-16 CADASTRO no INCRA sob nº 000.019.297.542-5 e nº CCIR 00868250155; 09) em R-17 HIPOTECA cédular em favor do Banco do Brasil; 10) em Av-18 PENHORA oriunda deste processo 1000185-40.2018.8.26.0115 movido pelo Banco do Brasil em desfavor de Vera Cristina Monteiro dos Santos; 11) em Av-19 PENHORA oriunda do processo 1000180-18.2018.8.26.0115 movida pelo Banco do Brasil S/A em desfavor de Vera Cristina Monteiro dos Santos; 12) em Av-20 INDISPONIBILIDADE oriunda do processo 0012008-50.2017.5.15.0105 em favor de Jordieli Caetano da Silva; e 13) em Av-21 INDISPONIBILIDADE oriunda do processo 0010199-88.2018.5.15.0105 em favor de Carlos Alberto da Cruz.*

AVALIAÇÃO: R\$ 12.383.000,00 (doze milhões, trezentos e oitenta e três mil reais) em 10/2019.

CONDIÇÕES DE VENDA: O ato observará o disposto nas normas e diretrizes que disciplinam o leilão eletrônico, salvo condições aqui expressas.

A comissão devida ao gestor será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, sendo será paga diretamente ao gestor.

Após o encerramento do leilão o arrematante receberá instruções para os pagamentos.

Para a hipótese de não ser efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC, porém ficará o lançador obrigado a pagar a comissão do Leiloeiro sob pena de execução nos moldes do Artº 39 do Decreto 21.981/32.

Desde já, fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance.

Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela arrematação (art. 892, §1º CPC), participará dos leilões, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, e se o caso, depositará o valor excedente, dentro de 3 (três) dias. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

O auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 880, §2º do CPC.

Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a(s) Hipoteca(s) porventura existente(s) averbada(s) na Matrícula Imobiliária será(ao) extinta(s).

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações.

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

O interessado 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 devidamente aceito pelo MM. Juízo da execução.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário, se o caso. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Se a penhora tiver recaído apenas sobre parte ideal de bem, a alienação se fará sobre sua a integralidade. Isto porque há indivisibilidade do imóvel (art. 843, § 1º e 2º, e 894, §1º do CPC), no entanto, não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

Para participar do leilão é necessário o cadastramento no site www.bigleilao.com.br, bem como o envio das documentações solicitadas (Contrato emitido pelo sistema assinado com firma reconhecida, cópias autenticadas do RG, CPF e Comprovante de Residência).

Pelo presente edital fica os **EXECUTADOS, USUFRUTUÁRIOS E DEMAIS INTERESSADOS** devidamente intimados da designação supra, caso haja eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, e que ninguém possa alegar ignorância, é expedido o presente edital, o qual será publicado na forma do Artº 887, §2º do CPC e afixado na forma da lei. Campo Limpo Paulista, 01 de agosto de 2023.

Dra. LIA FREITAS LIMA
MMA. Juíza de Direito