

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TATUÍ/SP

O Dra. **LIGIA CRISTINA BERARDI MACHADO**, MM^a. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0005612-55.2021.8.26.0624 – Cumprimento de Sentença

Exequente: MUNICÍPIO DE TATUÍ, CNPJ: 46.634.564/0001-87, na pessoa de seu representante legal

Executado: JOSÉ MANOEL CORREA COELHO, CPF: 160.145.598-41

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **ANA PAULA CURY FIÚZA COELHO**, CPF: N/C (coproprietária);
- **UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL;**
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA;**
- **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO;**
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TATUÍ/SP**, processos nº 1004395-04.2014.8.26.0624, 1002775-49.2017.8.26.0624, 1003963-77.2017.8.26.0624, 1008780-87.2017.8.26.0624, nº 0006004-92.2021.8.26.0624;
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TATUÍ/SP**, processos nº 1004771-82.2017.8.26.0624; 0003577-59.2020.8.26.0624 e 1004087-55.2020.8.26.0624;
- **VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE PORANGABA/SP**, processo nº 1004397-66.2017.8.26.0624;
- **1ª VARA FEDERAL DE SOROCABA/SP**, processo nº 5002565-63.2019.4.03.6110;
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TATUÍ/SP**, processo nº 1006719-25.2018.8.26.0624, 1005823-79.2018.8.26.0624, 1005861-91.2018.8.26.0624, 1007446-18.2017.8.26.0624, 1003858-03.2017.8.26.0624, 1001083-40.2018.8.26.0624, 1001383-40.2018.8.26.0624.

1º Leilão

Início em 03/12/2024, às 16:30hs, e término em 06/12/2024, às 16:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 3.139.289,44, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 06/12/2024, às 16:31hs, e término em 10/01/2025, às 16:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.668.396,03, correspondente a **85%** do valor da avaliação atualizado, aplicando-se a depreciação de 70% do valor da avaliação apenas na fração ideal do executado, preservando a fração ideal do coproprietário na forma do art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

UMA ÁREA DE DEZ ALQUEIRES, MAIS OU MENOS, OU SEJAM 24,20 HA., DENOMINADO SITIO NOSSA SENHORA DA APARECIDA SITUADA NO BAIRRO CONGONHAL, DESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE TATUÍ, tendo no seu todo atualmente, as seguintes medidas e confrontações: inicia à margem direita do Córrego Fundo na ponta de uma cerca farpada de divisa com Salvador Silvério, deste ponto segue por esta cerca farpada no rumo 12º50' SE, percorrendo 706,00 metros, na confrontação com Salvador Silvério até a estrada municipal; daí deflete à direita e segue por cerca farpada que margea a estrada no- TUZO 70 ° 30' SW, percorrendo 262,00 metros; daí deflete à direita e segue por cerca farpada, confrontando com Otávio Marques com os seguintes rumos distâncias:- 20 ° 20' NW, 188,00 metros 48 ° 50' NW, 108,00 metros; 22 ° 30' NW, 298,00 metros; 2 ° 15' NE, 260,00 metros; daí deflete à direita a continua por cerca farpada no rumo 83 ° 30' NE, percorrendo- 128,00 metros, na confrontação com Antonio Soares, até o Córrego Fundo, daí desce por este córrego, uma distância de 462,00 metros, até a ponta da cerca que serviu de ponto de partida e início desta divisa e confrontações; imóvel esse cadastrado no INCRA. sob n ° 631.078.011-452, área essa formada pela transcrição n ° 1-5069, com a área de 23,70,26, ha, dentro do imóvel com 84, alqueires, pela transcrição 5-1864, uma parte de Cr\$1,25 no terreno de 2,42 ha., pelo registro 5-1865, uma parte de Cr\$1,99, no terreno de 1,597 alqueires, pela transcrição no 5-1866 uma parte de Cr\$0,78, no terreno de 1,25,46 ha., e pela transcrição na 5-1867, uma parte de Cr\$0,19 na área de 0,178 alqueires.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 320/371): A avaliação do imóvel fixada no valor de R\$ 3.000.000,00 (TRÊS MILHÕES DE REAIS). Propriedade com cerca de arame, inexistem plantações ou criações de animais, terreno limpo. Aos fundos faz divisa com um córrego. A casa de alvenaria aparenta boa estrutura e boa conservação; o terreno hoje improdutivo, tem potencial para agricultura.

Matrícula: 5.460 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 255 dos autos, bem como na **AV. 34** da matrícula. Consta na, **AV. 20, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1004395-04.2014.8.26.0624 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP. Consta na, **AV. 21, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1002775-49.2017.8.26.0624 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP. Consta na, **AV. 22, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1004771-82.2017.8.26.0624, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP. Consta na, **AV. 23, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1003963-77.2017.8.26.0624 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP. Consta na, **AV. 24, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1004397-66.2017.8.26.0624 da Vara Única do Foro da Comarca de Porangaba/SP. Consta na, **AV. 25, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 5002565-63.2019.4.03.6110 da 1ª Vara Federal de Sorocaba/SP. Consta na, **AV. 26, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1008780-87.2017.8.26.0624 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP. Consta na, **AV. 27, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1006719-25.2018.8.26.0624 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP. Consta na, **AV. 28, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1005823-79.2018.8.26.0624 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP. Consta na, **AV. 29, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1005861-91.2018.8.26.0624 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP. Consta na, **AV. 30, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1007446-18.2017.8.26.0624 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP. Consta na, **AV. 31, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 1003858-03.2017.8.26.0624 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP. Consta na, **AV. 32, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1001083-40.2018.8.26.0624 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP. Consta na, **AV. 33, PENHORA**, derivada dos autos nº 0006004-92.2021.8.26.0624 do 2ª Vara Foro da Comarca de Tatuí/SP. Consta na, **AV. 35, PENHORA**, derivada dos autos nº 0003577-59.2020.8.26.0624, da 1ª Vara Foro da Comarca de Tatuí/SP. Consta na, **AV. 36, PENHORA**, derivada dos autos nº 1004087-55.2020.8.26.0624, da 1ª Vara Foro da Comarca de Tatuí/SP. Consta, **CONSTRUÇÃO**, não averbada na matrícula, sendo ônus do arrematante eventual regularização perante os órgãos competentes. Consta na **AV. 37, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1001383-40.2018.8.26.0624 da 3ª Vara Cível de Tatuí/SP.

CONTRIBUINTE nº: N/C; **NIRF**: N/C; **INCRA**: 631.078.011-452. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a busca diretamente nos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO**: o Executado.

Avaliação: R\$ 3.000.000,00, em abril de 2023.

Débito da ação: R\$ 139.402,12, em setembro de 2021, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

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

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista




Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

 **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **(boleto bancário)**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

ⓘ Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Tambaú/SP, 4 de outubro de 2024.

Dra. Ligia Cristina Berardi Machado

Juíza de Direito