

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 514/2022

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA do imóvel e de intimação do executado **APARECIDO EDINARDO ZANON** – CPF nº 980.139.498-72 e demais interessados.

A MM. Juíza **MAYRA CALLEGARI GOMES DE ALMEIDA** de Direito da **09ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP**, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução ajuizada por **COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES E CITRICULTORES DE SAO PAULO COOPERCITRUS** contra **APARECIDO EDINARDO ZANON** – Processo nº **0054738-60.2009.8.26.0506** e que foi designada a venda do bem imóvel descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, por meio do Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS – JUCESP nº 914, através de seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br) será levado a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 30 de agosto de 2.022, às 15h00, e com término no dia 02 de setembro de 2.022, às 15h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 02 de setembro de 2.022, às 15h00, e com término no dia 27 de setembro de 2.022, às 15h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e respeitável decisão de fls. 307/308), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), os direitos sobre os direitos abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM: IMÓVEL: Uma gleba de terras, situada em Bonfim Paulista, desmembrada do Sítio Canta Gallo, com a área de 4,00 alqueires, ou 9,68 has., compreendida dentro das seguintes divisas: começa no córrego Ribeirão Preto, junto as divisas de Luiz Bidoia; ainda por esta divisa segue em linha reta até a estrada particular, daí deriva para a esquerda acompanhando pelo lado superior a estrada particular da gleba referida até alcançar a estrada municipal Bonfim Paulista-Cravinhos; daí segue por esta estrada ainda dividindo com Luiz Bidoia até um ponto onde existe uma passagem subterrânea de águas pluviais sobe ainda dividindo com Luiz Bidoia até alcançar o recem extinto Leito da Estrada de Ferro da Cia. Mogiana; daí segue por esse Leito rumo Cravinhos, até alcançar as divisas de Venancio Franco de Moraes, daí desce por essa divisa até alcançar o Córrego Ribeirão Preto, e por este até alcançar o ponto inicial desta descrição, com as benfeitorias existentes, ficando assegurado ao proprietário direitos de servidão sobre o rego d'água que atravessa a gleba, de acordo com a lei. Contendo as seguintes benfeitorias e acessórios: 2 casas de empregados; rede elétrica; 01 curral; 1 garagem; 1 pocilga e 1 terreiro. **Está cadastrado no INCRA sob nº 613.088.002.968-4. Matrícula do Imóvel nº 5537, do 02º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.**

ENDEREÇO: Estrada Municipal Bonfim paulista-Cravinhos, em Bonfim Paulista, município de Ribeirão Preto/SP.

AVALIAÇÃO: R\$ 2.962.507,59 (dois milhões, novecentos e sessenta e dois mil, quinhentos e sete reais e cinquenta e nove centavos) – válido para junho de 2022 com base no índice disponível no momento de elaboração deste edital e que será novamente atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: **1.** Conforme laudo de avaliação de fls. 186/207 o imóvel foi avaliado em R\$ 1.736.000,00 (hum milhão, setecentos e trinta e seis mil reais) válido para o mês de dezembro de 2.013; **2.** Conforme Certidão Imobiliária nº 5537 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP o imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 613.088.002.968-4, contudo, não consta da certidão imobiliária o número de identificação do imóvel NIRF que faz parte do Cadastro de Imóveis Rurais (Cafir), não sendo possível a realização de consultas com relação a eventuais débitos de ITR – Imposto Territorial Rural – que recaiam sobre o imóvel; **3.** Conforme R.15/5537 da Certidão Imobiliária do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP a nua propriedade foi doada para o Executado APARECIDO EDINARDO ZANON – CPF nº 980.139.498-72 e sua esposa MARLENE APARECIDA SERANTOLA ZANON – CPF nº 291.314.608-28, bem como para ODAIR RICCI ZANON – CPF nº 002.819.769-21 e sua esposa MARIA APARECIDA ZANIN ZANON – CPF nº 907.516.208-15 e ainda, JOSÉ ANTÔNIO ZANON – CPF nº 021.771.758-60 e sua esposa ELISETE APARECIDA GALAN ZANON – CPF nº 071.728.528-69; **4.** Consta dos autos o falecimento dos usufrutuários APARECIDA MARTINS ZANON – CPF nº 071.847.208-05 e ALCIDES ZANON – CPF nº 133.169.158-34, estando assim extinto o usufruto vitalício constante da R.16/5537 da Certidão Imobiliária do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, conforme respectivas Av.18/5537 e Av19/5537; **5.** De acordo com o Termo de Penhora de fls. 299 a penhora recaiu sob 1/3 (um terço) do imóvel de Matrícula nº 5.537 do 02º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, cuja propriedade recai sobre o Executado APARECIDO EDINARDO ZANON – CPF nº 980.139.498-72 e sua esposa MARLENE APARECIDA SERANTOLA ZANON – CPF nº 291.314.608-28, casados pelo regime da comunhão parcial de bens; **6.** Conforme restou decidido às fls. 321/323: “Portanto, não há falar em legitimidade dos herdeiros para, diretamente, com seu patrimônio pessoal, pagarem dívida deixada pelo "de cujus".” ... “Desta feita, julgo extinto o feito em relação aos herdeiros do co-executado Alcides Zanon, com fulcro no art. 485, VI, do NCPC.” ... “2) Fls. 313/314: Indefiro, por ora, o pleito de intimação dos co-proprietários acerca da penhora. Aos demais proprietários, cabe a intimação apenas no momento em que o bem estiver sendo levado a praça (art. 889, II). Isso porque a lei lhes assegura o equivalente à sua quota-parte sobre o produto da alienação (art. 843), bem como o direito de preferência na arrematação.”; **7.** Conforme Av.17/5537 da Certidão Imobiliária do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP consta a penhora oriunda da presente demanda; **8.** Nos termos da decisão de fls. 307/308 restou decidido que: “8. Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários (art. 130, par. único do CTN) e a comissão de leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor”; **9.** Conforme restou decidido às fls. 307/308 “Autorizo os funcionários da Alexandridis Leilões, devidamente identificado, a providenciar o cadastro e agendamento, pela Internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designado- se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do bem para inseri-los no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra.”; **10.** Nos termos do artigo 843, do Código de Processo Civil: “Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º 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.”

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0054738-60.2009.8.26.0506** da **09ª** Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto/SP, bem como o imóvel antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal www.alexandridisleiloes.com.br.

OS LANCES – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.alexandridisleiloes.com.br.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridisleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

Os lanços e dizeres inseridos na sessão online correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (artigo 279 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça).

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o 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 pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou 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 a 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).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o encerramento do leilão. Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance a vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

Em caso de não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e o *caput* do artigo 335, do CP.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visita dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301, Belenzinho, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 (11) 98264-4222 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **APARECIDO EDINARDO ZANON** – CPF nº 980.139.498-72, **MARLENE APARECIDA SERANTOLA ZANON** – CPF nº 291.314.608-28, **ODAIR RICCI ZANON** – CPF nº 002.819.769-21, **MARIA APARECIDA ZANIN ZANON** – CPF nº 907.516.208-15, **JOSÉ ANTÔNIO ZANON** – CPF nº 021.771.758-60, **ELISETE APARECIDA GALAN ZANON** – CPF nº 071.728.528-69, **POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL, UNIÃO FEDERAL, MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO – MAPA, INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA**, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO/SP** e eventuais interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praxeamento com base no presente edital, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência

patrimonial dos bens arrematados, transferência de propriedade e baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juiz da causa. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **MAYRA CALLEGARI GOMES DE ALMEIDA** Juíza de Direito.