



O Doutor **ANDRE LUIZ DAMASCENO CASTRO LEITE**, Exmo. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Assis do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO: WWW.LEJE.COM.BR**.

Processo nº: [0010244-27.2012.8.26.0047](#) - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL;
Exequente: CEZAR PIZAIA, CPF nº 349.933.479-87 e sua cônjuge se casado for;
Executados: FRANCISCO DE ALMEIDA MACHADO, CPF nº 206.448.498-19 e sua cônjuge se casado for;
Interessados: CEZAR PIZAIA, CPF nº 349.933.479-87 (credor hipotecário) e sua cônjuge se casado for; Processo nº 00114171120145150100, em trâmite pela 1ª vara do Trabalho de Assis-TRT 15ª Região, ajuizada por PEDRO LAMARTINI PINTO em face de ALMEIDA MACHADO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA-ME, FRANCISCO ALMEIDA MACHADO e outro; Processo n. 1091/2012, 2ª Vara Cível da Comarca de Assis/SP; PEDRO LAMARTINI PINTO, CPF: 826.558.478-49.

DATA: Os leilões ocorrerão em data única, prevista para o dia **04/10/2017**. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ).

1º LEILÃO: Às **14:00hs. VALOR:** R\$ 1.650.000,00 (Um milhão, seiscentos e cinquenta reais), correspondente à avaliação (fls. 94/110). Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até o:

2º LEILÃO: Às **15:00hs. VALOR:** R\$ 990.000,00 (Novecentos e noventa mil reais), correspondente à 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

BEM: (UM) IMÓVEL RURAL COM A ÁREA DE 4,23,50 HECTARES, CORRESPONDENTE A 01 ALQUEIRE E 3/4, SITUADO NA CHACARA KIRI (AV.03), neste distrito, município e comarca de assis, confrontando-se pela cabeceira com Pedro Recco, de um lado com Jair Ribeiro de Silva, de outro lado, com Orson Mureb Jacob, antes quem de direito e pela frente com a Fepasa, contendo de benfeitorias uma casa de madeiras e diversas dependências. **MATRÍCULA nº 15.239 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ASSIS/SP. CADASTRO INCRA nº: 627.011.007.617-6. CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO (Fls. 94/110; 246/252 e 276/280):** Trata-se de uma Chácara sob a denominação de Chácara Kiri, possui energia elétrica e a água é servida através de poço artesiano. A estrada rural que serve o imóvel, apesar de terra, é de boa qualidade. Com as seguintes benfeitorias, em forma de círculo na parte principal da área: **Casa principal:** Um imóvel assobradado com um andar superior em excelente estado de uso e conservação, medindo 9,40 metros de largura por 21,90 metros de comprimento e um pé direito de aproximadamente 4,00 metros de altura para cada pavimento, o que importa concluir que cada pavimento tem 823,44 metros quadrados, totalizando dois pavimentos 1.646,88 metros quadrados, dividido por um extenso terraço de aproximadamente 2,00 metros de largura, que ocupa todo o comprimento do imóvel. O andar superior contém quatro quartos, sendo duas suítes, banheiros e outras dependências, o térreo é dotado de salas para recepção de pessoas. Em continuidade ao prédio, temos **Sala com churrasqueira interna:** encontra-se construído um salão de festas, tendo inclusive em seu interior uma churrasqueira, medindo 9,40 metros de largura por 10,60 metros de comprimento com um pé direito de aproximadamente 4,00 metros de altura, perfazendo um total de 398,56 metros quadrados de área construída. Prosseguindo com a descrição, temos **Churrasqueira externa:** ao lado da benfeitoria acima descrita, encontra-se edificada uma bem esquematizada churrasqueira coberta medindo 5,60x6,40 metros, considerando uma altura de 3,50 metros, perfazendo uma área construída de 125,44 metros quadrados. Em seguida consta **Fachada da piscina:** com aproximadamente 36,00 metros quadrados em bom estado e uso e funcionamento. Fechando o círculo das benfeitorias, encontra-se construído **Imóvel para hospedes:** com dois quartos, sala cozinha, banheiros com aproximadamente 220,00 metros quadrados. Fora do círculo de benfeitorias

acima, consta: **Casa do caseiro**: um imóvel residencial em alvenaria, em regular estado que serve de moradia para caseiro e sua família, com dois quartos, sala, cozinha e banheiro, com aproximadamente 50,00 m2 de área construída. **Barracões coberto**, que serve de garagem para carros. **Pomar** produzindo frutas de diversas espécies. **LOCALIZAÇÃO**: Perímetro Urbano da cidade de Assis a 01 km mais 600 metros do final da Rua José Pais Maldonado. **FIEL DEPOSITÁRIO**: o executado.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.994.506,44 (Um milhão, novecentos e noventa e quatro mil, quinhentos e seis reais e quarenta e quatro centavos), em agosto de 2017 (Fls. 295).

ÔNUS: Consta **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe (Fls. 57); **No Item R.12** consta **HIPOTECA DE 1º GRAU** em favor de CEZAR PIZAIA; No item 13, consta **PENHORA** referente ao processo n. 1091/2012, 2ª Vara Cível da Comarca de Assis/SP. **No Item AV.14** consta **PENHORA** do bem determinada nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 00114171120145150100, em trâmite pela 1ª vara do Trabalho de Assis-TRT 15ª Região, ajuizada por PEDRO LAMARTINI PINTO em face de ALMEIDA MACHADO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA-ME, FRANCISCO ALMEIDA MACHADO e outro. Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. 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 o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (art. 24º prov. 1625/2009 e 29º da Resolução 236/2016). Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente alienação e os débitos tributários para cuja incidência e quitação se aplicam as disposições do artigo 130, parágrafo único do CTN.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 753.060,71 (Setecentos e cinquenta e três mil e sessenta reais e setenta e um centavo) em fevereiro de 2017 (Fls. 286/287).

CONDIÇÕES DE VENDA:

O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial DENYS PYERRE DE OLIVEIRA, através do portal **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, site. Os interessados que desejarem poderão acompanhar o leilão eletrônico no escritório do Leiloeiro, localizado na Alameda Rio Negro, nº 161, Conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06.454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias autenticadas dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II - Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais (arts. 12 a 14, da Resolução 236/2016 CNJ)

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante os 20 (vinte) minutos posteriores à data de sua abertura. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º, do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP).

Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

O(s) Bem(ns) Imóvel(eis), Edificações, Benfeitorias e os respectivos Terrenos será(ão) vendido(s) em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da(s) arrematação(ões), abatimento de preço(s) ou complemento(s) de área(s), por eventual(ais) divergência(s) entre o que constar da(s) descrição(ões) do(s) imóvel(eis) e a realidade existente.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO - A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (Cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ). O pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@leje.com.br.

PARCELAMENTO - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar ao leiloeiro oficial, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco) por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS - A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do Código Civil). Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação (art. 1.345 do Código Civil). Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil). Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não

avermados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial ou pelo e-mail: contato@leje.com.br. Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, fica(m) a(s) partes(s) INTIMADO(S) das designações supra. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal, ficando o Executado(a) intimado do Leilão se não encontrado através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Assis, 11 de setembro de 2017.

Dr. ANDRE LUIZ DAMASCENO CASTRO LEITE

Juiz de Direito