



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
VARA ÚNICA DA COMARCA DE NAZARÉ PAULISTA
Rua Clementino de Almeida Passos, n.º 35, Vicente Nunes, Nazaré Paulista/SP – CEP: 12960-000
Fone: (11) 4503-9809 - E-mail: nazarepaulista@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A Doutora **PATRÍCIA ALCALDE VARISCO**, Excelentíssima Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Nazaré Paulista do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo site: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficara a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Processo n.º: [0000336-24.2021.8.26.0695](#) – Processo Principal: [1005101-95.2016.8.26.0048](#) – N.º de Ordem: 2016/003319 - Cumprimento de sentença – Condomínio

Exequente: **WALLACE NOVAES DE CARVALHO FILHO**, CPF n.º 029.141.978-02, e seu cônjuge **ANDREIA PAES DE ALMEIDA**, CPF n.º 138.101.638-30;

Executado: **BRUNO PAES DE ALMEIDA**, CPF n.º 374.133.418-19, e cônjuge se casado for;

Interessado: **MUNICÍPIO DE BOM JESUS DOS PERDÕES**, CNPJ n.º 52.359.692/0001-62, na pessoa de seu representante legal.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

LEILÃO ETAPA ÚNICA: Início no dia 4 de setembro de 2024 às 10:30h com encerramento no dia 4 de dezembro de 2024 às 10:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.772.309,20 (dois milhões setecentos e setenta e dois mil trezentos e nove reais e vinte centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

SÍTIO DE LAZER COM DIVERSAS BENFEITORIAS COM ÁREA DE TERRAS DE 16,0308 HÁ NA CIDADE DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP, caracterizado como: Uma Gleba de Terras, onde existe um ribeirão nascente da toca de pedra do Paiol Frio, no sítio denominado “Paiolzinho” na Estrada do Paiol Velho, no bairro da Serra Negra, antigo Bairro do Mascate, município de Nazaré Paulista, Comarca de Atibaia, contendo uma casa de moradia, construída de tijolos e coberta de telhas, com 4 cômodos, com a área de 8 alqueires, m/m ou 19.36.00has., compreendida pelas seguintes divisas: “começam no ribeirão da barra do córrego que vem dos Cubas, seguem córrego acima até encontrarem uma valeta ao lado esquerdo onde está plantada uma muda de bambu, junto a duas pontas de pedra, fazem canto e rumo, atravessando o caminho dos moradores dos Cubas, rumo a uma touceira de bambu, distante de uma barroca, ramo desta a uma touceira de tarumã, que se acha para baixo do espigão; fazem canto, deste rumo a um pau grande de Massaranduva, fazem canto e seguem por um espigão manso a dar em uma cerca de arame, seguem espigão paralelo a cerca ao lado esquerdo, seguem o espigão até encontrar outro espigão, onde faz canto, descem espigão abaixo, paralelo a cerca até encontrar uma porteira de vara em um caminho particular, descem até encontrar um ribeirão deste abaixo atravessam a Estrada do Paiol Velho, ribeirão abaixo, até onde tiveram começo, confrontando na sua totalidade com Rafael de Souza Ramos, sucessores de João Miguel de Almeida e outros, situando-se esse imóvel no bairro da Serra Negra, antigo Bairro do Mascate, do Município de Nazaré Paulista no distrito e município de Bom Jesus dos Perdões, conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 16.314 do Ofício de Registro de Imóveis de Atibaia/SP. INCRA n.º 634026-004065-8 - CCIR: 04731258161. CIB (NIRF): 5.899.173-5.**

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O terreno ocupado pelo imóvel apresenta com configuração irregular e topografia, de forma geral, ondulada. Já o solo aparenta ser seco e firme para receber construções de quaisquer portes obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e de normas técnicas. Possui 45% (quarenta e cinco por cento), aproximadamente, de terras designadas como “terras de pastagem”; e, 55% (cinquenta e cinco por cento), aproximadamente, de terras nomeadas como “terra de mata”. O imóvel, objeto da ação, possui área total construída de 2.286,78 m² (dois mil, duzentos e oitenta e seis metros quadrados e setenta e oito décimos quadrados), grandeza esta obtida por meio de medição “in loco”, cujas edificações apresentam bom estado de conservação e uso e estão todas implantadas sobre a “ÁREA 1” retro caracteriza no tópico antecedente. Já a “ÁREA 2” não apresenta qualquer tipo de edificação implantada, é integralmente ocupada por vegetação rasteira e arbórea e contém dois córregos, sendo um confrontante na divisa de fundo e outro que secciona a mesma e vai de encontro ao primeiro. **CASA DE CASEIRO 1:** Trata-se de edificação térrea, com padrão de “casa econômica – limite inferior”, cuja idade é de, aproximadamente, 30 (trinta) anos, e contém as seguintes dependências: garagem, varanda, cozinha, área de serviços, copa, sala, banheiro, corredor de circulação e dois dormitórios, encerrando área construída de 98,50 m² (noventa e oito metros quadrados e cinquenta décimos quadrados). **CURRAL 1:** Trata-se de edificação de capital fundiário que não gera rendimento, porém é considerada como necessária para o êxito de exploração. Classifica-se no padrão “casa rústica – limite inferior”, possui idade de, aproximadamente, 25 (vinte e cinco) anos, e encerra área construída de 94,91 m² (noventa e quatro metros quadrados e noventa e um décimos quadrados). **CURRAL 2:** Trata-se de edificação de capital fundiário que não gera rendimento, porém é considerada como necessária para o êxito de exploração. Classifica-se no padrão “casa rústica – limite inferior”, possui idade de, aproximadamente, 25 (vinte e cinco) anos, e totaliza área construída de 30,29 m² (trinta metros quadrados e mais vinte e nove décimos quadrados). **PORTAL:** Classifica-se no padrão construtivo “cobertura superior – limite médio”, cuja idade é de, aproximadamente, 15 (quinze) anos, e encerra área construída de 27,22 m² (vinte e sete metros quadrados e vinte e dois décimos quadrados). **CASA DE CASEIRO 2:** Apresenta padrão construtivo de “casa econômica – limite inferior”, cuja idade é de, aproximadamente, 25 (vinte e cinco) anos, sendo constituída pelas seguintes dependências: área de serviços, varanda, cozinha, dois banheiros, sendo um “suíte”, três dormitórios, sendo um “suíte”, sala e garagem, e totalizando área construída de 178,49 m² (cento e setenta e oito metros quadrados e quarenta e nove décimos quadrados). **VIVEIRO:** Apresenta padrão construtivo de “cobertura média – limite superior”, cuja idade é de, aproximadamente, 15 (quinze) anos, e totaliza área construída de 56,34 m² (cinquenta e seis metros quadrados e mais trinta e quatro décimos quadrados). **BARRACÃO:** Trata-se de edificação térrea, destinada à guarda de implementos de utilização no sítio, com padrão construtivo de “galpão econômico – limite inferior”, com de, aproximadamente, 10 (dez) anos, composto pelas seguintes dependências: cubículo do compressor, lavanderia, lavatório, W.C. e galpão. Encerra área construída de 192,34 m² (cento e noventa e dois metros quadrados e mais trinta e quatro décimos quadrados). **ESPAÇO DE SERVIÇOS:** Enquadra-se no padrão construtivo “casa proletária – limite inferior”, cuja idade é de, aproximadamente, 30 (trinta) anos, e sendo compreendido pelas seguintes dependências: 03 (três) depósitos e oficina. Tem área construída de 84,59 m² (oitenta e quatro metros quadrados e mais cinquenta e nove décimos quadrados). **GALINHEIRO:** Trata-se de edificação de capital fundiário que não gera rendimento, porém é considerada como necessária para o êxito de exploração. Classifica-se no padrão construtivo “casa rústica – limite inferior” e tem idade de, aproximadamente, 30 (trinta) anos. Encerra área construída de 12,28 m² (doze metros quadrados e mais vinte e oito décimos quadrados). **POCILGA:** Trata-se de edificação de capital fundiário que não gera rendimento, porém é considerada como necessária para o êxito de exploração. Classifica-se no padrão construtivo “casa rústica – limite inferior” e tem idade de, aproximadamente, 30 (trinta) anos. Encerra área construída de 10,86 m² (dez metros quadrados e mais oitenta e seis décimos quadrados). **COBERTURA DO POÇO:** Classifica-se no padrão construtivo “cobertura média – limite superior”, cuja idade é de, aproximadamente, 15 (trinta) anos, e totaliza área construída de 40,89 m² (quarenta metros quadrados e oitenta e nove décimos quadrados). **CAPELA:** Classifica-se no padrão construtivo “casa simples – limite inferior”, com idade de, aproximadamente, 25 (vinte e cinco) anos, e totaliza área construída de 35,80 m² (trinta e cinco metros quadrados e mais oitenta décimos quadrados). **ESPAÇO DE LAZER:** Apresenta padrão construtivo de “casa média – limite inferior”, cuja idade é de, aproximadamente, 25 (vinte e cinco) anos, e sendo constituído pelas seguintes dependências: varanda, área de cocção, equipada com churrasqueira, forno de pizza e pia; salão, com bar e lareira; sala de máquina da sauna, “hall” de circulação, sauna a vapor, 02 (dois) sanitários, isto é, masculino e outro feminino; e 02 (dois) vestiários, sendo um masculino e outro feminino. Tem área construída de 388,45 m² (trezentos e oitenta e oito metros quadrados e mais quarenta e cinco décimos quadrados). **CASA SEDE:** Apresenta padrão construtivo de “casa superior – limite inferior”, cuja idade é de, aproximadamente, 25 (vinte e cinco) anos, constituído pelas seguintes dependências: garagem, varanda ampla, “hall” de entrada, lavabo, sala de estar, com lareira; corredor de circulação – formato em “L”, escritório, sala de TV, adega, 05 (cinco) dormitórios - “suíte”, cada um com “closet”, 02 (duas) cozinhas, copa, sala de jantar, despensa, 06 (seis) banheiros, quais sejam, “suíte” e um externo, e lavanderia. Totaliza área construída de **869,35 m² (oitocentos e sessenta e nove metros quadrados e mais trinta e cinco décimos quadrados)**. **CASA DE CASEIRO 3:** Classifica-se no padrão construtivo “casa econômica – limite médio”, com idade de, aproximadamente, 25 (vinte e cinco) anos, e sendo constituída pelas seguintes dependências: varanda, despensa, sala, cozinha, corredor de circulação, área de serviços, banheiro social e 02 (dois) dormitórios. Encerra área construída de 147,69 m² (cento e quarenta e sete metros quadrados e mais sessenta e nove décimos quadrados).

LOCALIZAÇÃO: Estrada do Paiol Velho, S/N (Recanto dos Pixoxós), Bairro de Serra Negra, antigo do Mascate, Zona Rural do Município de Bom Jesus dos Perdões.

AVALIAÇÃO: R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais) em janeiro de 2024. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de R\$ 5.544.618,40 (cinco milhões quinhentos e quarenta e quatro mil seiscientos e dezoito reais e quarenta centavos) em julho de 2024.

ÔNUS: Em consulta ao sítio do INCRA, foi identificado débitos onerando o bem no valor de R\$ 102,59 (cento e dois reais e cinquenta e nove reais), não sendo possível a emissão do CCIR. Consta **Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural** emitida em 25 de julho de 2024, certificado que **não constam pendências para esse imóvel rural**, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda nacional (PGFN).

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apreçados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam ele de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex.: quitação do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo Leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, fará jus ao percentual integral da comissão fixada de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s), ou, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar proposta, nos termos do Art. 895, I e II, CPC, deverá apresentar a respectiva proposta com antecedência de 1 (um) dia. Proposta **À VISTA:** pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. Proposta **A PRAZO:** Nos termos da r. decisão de fls. 718/721, o pagamento deverá ser feito em **até 3 (três) vezes**, que deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP, devendo a primeira parcela de no mínimo **50%** do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro em até duas parcelas subsequentes de 25% cada. Os interessados podem encaminhar suas propostas assinada para o e-mail: proposta@leje.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (Art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participará da hasta pública, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor excedente no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizara o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo arrematante, leiloeiro e após assinado pelo juiz, será considerada irretratável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do vencedor.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, Fazendas Públicas na pessoa de seus representantes legais, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica, a descrição detalhada, e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s).

Se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, por meio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, através do próprio edital de leilão acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do tribunal ou através do e-mail: contato@leje.com.br.

Nazaré Paulista/SP, 25 de julho de 2024.

DRA. PATRÍCIA ALCALDE VARISCO

Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Nazaré Paulista/SP