

Vara Única do Foro da Comarca de Águas de Lindoia/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário JOÃO ANTONIO RAIMUNDO BATISTA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 137.627.868-52; **bem como sua mulher SUELI APARECIDA SILVA BATISTA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 147.566.118-50; **AGRO FLORA BOTANICA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.456.898-0001/78; e **dos coproprietários MARIA CRISTINA FRANCO BATISTA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 415.052.118-24; **MARIA ANTONIA BATISTA RIBERTI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 137.627.798-05; e **seu marido MARCO ANTONIO RIBERTI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 100.680.708-02; **MARIA SUELI FRANCO BATISTA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 051.576.606-26; **MARIA ISETE BATISTA DOMINGUES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 107.353.038.86; e **seu marido LUIS DIRCEU DOMINGUES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 600.653.549-34; e **do usufrutuário JOÃO RAIMUNDO BATISTA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 328.865.198-04.

A Dra. Caroline Silva Lisboa, MM. Juíza de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Águas de Lindoia/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **M.A ANDRETTA FACTORING FOMENTO MERCANTIL EIRELI-EPP** em face de **JOÃO ANTONIO RAIMUNDO BATISTA e outro - Processo nº 1000923-11.2017.8.26.0035 – Controle nº 1688/2017**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 25/10/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 29/10/2024 às 16:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 29/10/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 19/11/2024 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 90% (noventa por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **90% (noventa por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade

de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **Cumpra informar que o percentual de 2ª leilão foi alterado para 90%, uma vez que é preciso garantir que a coproprietária MARIA CRISTINA FRANCO BATISTA (20%), MARIA ANTONIA BATISTA RIBERTI e seu marido MARCO ANTONIO RIBERTI (20%), MARIA SUELI FRANCO BATISTA (20%) e MARIA ISETE BATISTA DOMINGUES e seu marido LUIS DIRCEU DOMINGUES (20%), receba seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel.** O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. 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.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 36.298 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPIRA/SP - IMÓVEL: Uma gleba de terras destacada de maior área, do LOTE DE TERRENO SOB Nº 01 (UM), situado no loteamento para chácaras de recreio denominado JARDIM PLANALTO, no Bairro dos Macucos, expansão urbana desta cidade, designada ÁREA REMANESCENTE na planta de desmembramento, contendo a área superficial de 7.532,49 metros quadrados, com as seguintes medidas perimétricas e confrontações: tem frente para a RUA 1 onde mede 49,92 metros; do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel mede 42,05 metros; daí deflete a direita e mede mais 26,26 metros e confronta com a área desmembrada, doravante vendida a Eliseu Mancini; deste canto deflete a esquerda e segue com 90,13 metros em linha reta, confrontando com os fundos do lote 4 de propriedade de José Carlos Bilato de código 035.004.004.000 e com os fundos do lote 8 de propriedade de João Raimundo Batista e sua mulher de código municipal nº 035.004.008.000; do lado esquerdo, olhando no mesmo sentido mede 94,70 metros; daí deflete a direita e segue com 39,35 metros, confrontando a Rodovia SP-352; e nos fundos mede 51,07 metros e confronta com a propriedade do Espólio de Guido Atilio Cremasco. Referido imóvel localiza-se a 107,71 metros da esquina formada pela Rua 1 com a Rua 2, lado direito de quem da Rua 2 adentra a Rua 1. Este lote possui 2.862,76 metros quadrados de ÁREA VERDE (PRIVADA) localizada nos fundos do imóvel, com 51,07 metros, confrontando com a propriedade do Espólio de Guido Atilio Cremasco, lado direito de quem do lote olha para a área verde, mede 38,95 metros, confrontando com o lote 8, do lado esquerdo, olhando no mesmo sentido mede 53,64 metros, confrontando com o DER (Rodovia SP-352) e na divisa com o lote 1, mede 70,40 metros, confronta com a viela sanitária, localizada dentro do lote 1. Existe neste lote uma Vuela Sanitária com 3,00 metros de largura e que tem início junto aos fundos da área desmembrada onde mede 3,05 metros, percorre os fundos dos lotes 4 e 8; medindo 51,18 metros; daí deflete à esquerda e segue com 70,40 metros até o DER (Rodovia SP-352), confrontando com a referida área privada do lote 1 remanescente. **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em usufruto vitalício em favor de JOÃO RAIMUNDO BATISTA. **Consta na Av.02 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 10014340920178260035, em trâmite na Vara Única do Foro da Comarca de Águas de Lindóia/SP, requerida por ITAÚ UNIBANCO S/A contra MARIA ISETE BATISTA DOMINGUES – ME e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 035.004.001.000.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para abril de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.404 no valor de R\$ 23.258,49 (outubro/2023).

Águas de Lindóia, 27 de setembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Caroline Silva Lisboa
Juíza de Direito