

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Vargem Grande do Sul/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **ESPÓLIO DE JOÃO CARLOS MELCHIORI, representado por JULIANA CATARIAN RODRIGUES MELCHIORI; bem como da coproprietária JULIANA CATARIAN RODRIGUES MELCHIORI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 173.807.738-10. **A Dra. Marina Silos De Araujo**, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Vargem Grande do Sul/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 **FÁBIO SEBASTIÃO VALENTIM DO NASCIMENTO** em face de **JOÃO CARLOS MELCHIORI - Processo nº 1001200-06.2023.8.26.0653 – Controle nº 798/2023**, 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 03/06/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 06/06/2024 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 06/06/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 27/06/2024 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **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 **60% (sessenta 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. **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 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 a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento**

do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em 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; 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. 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro 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.

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 Código de Processo Civil 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: MATRÍCULA Nº 25.590 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VARGEM GRANDE DO SUL/SP - IMÓVEL:** FAZENDA BOA ESPERANÇA - "Gleba E" - (com a área de 2,5471 hectares).- **IMÓVEL:**- UMA GLEBA DE TERRAS, situada neste distrito, município e comarca de Vargem Grande do Sul, identificada como "GLEBA E" desmembrada da gleba identificada como "GLEBA "A", do imóvel denominado "Fazenda Boa Esperança", ocupada em culturas e mato, fechada por cercas de arame, com a área de dois hectares, cinquenta e quatro ares e setenta e um centiares (2,5471 ha) - perímetro 994,24 m. dentro do seguinte perímetro:- "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice A1, deste, segue confrontando com o Sítio São João, matrícula nº 8.420, CNS: 12.034-5, propriedade de José Angelo Trogiani, com os seguintes azimutes e distâncias: 130º34' e 107,73 metros até o vértice E47-P-3754, 134º13' e 43,63 metros até o vértice A2, deste, segue confrontando com o Remanescente da Gleba A - Fazenda Boa Esperança, matrícula nº 23.379, CNS: 12.034-5, propriedade de Fernando Almeida dos Santos, com os seguintes azimutes e distâncias: 269º23'2.5" e 179,47 metros até o vértice A3, 238º30'17.5" e 222,75 metros até o vértice A4, deste, segue confrontando com a Chácara Esperança, matrícula nº 17.054, CNS: 12.034-5 propriedade de Alexandra da Silva Scacabarozzi e Outro com os seguintes azimutes e distâncias: 293º40' e 69,73 metros até o vértice AM0-M-1601, deste, segue confrontando com a Gleba F - Fazenda Boa Esperança, matrícula nº 24.724, CNS: 12.034-5 propriedade de Luis Francisco Fonseca, com os seguintes azimutes e distâncias: 59º17'47" e 370,94 metros até o vértice A1, chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 2,5471 hectares com perímetro de 994,24 metros, chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro; achando-se o referido imóvel, devidamente cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (IN.C.R.A.), dentre maior área, sob o n. 620.122.005.487-7; Dados do Detentor (declarante) FERNANDO ALMEIDA DOS SANTOS, CPF nº 154.556.308-06, de nacionalidade brasileira, Denominação do Imóvel Rural:- FAZENDA BOA ESPERANÇA; Indicações para localização do imóvel rural ASFALTO SÃO SEBASTIÃO DA GRAMA, Sede do Imóvel Rural VARGEM GRANDE DO SUL OF SP, com os característicos seguintes:- Area Total 13,1518ha, Área do Imóvel Rural Registrada 13,1618ha; Posse a Justo Título 0,0000; Data da última atualização 02/12/2021; Módulo Rural 41,0993, Nº de Módulos Rurais 0,32, Módulo Fiscal 22,0000, Nº de Módulos Fiscais 0,5978, Fração Mínima de Parcelamento 2,00, nº do CCIR 53489489223, data de geração CCIR 21/12/2022, Nº do Imóvel na Receita Federal 9,591.343-2 e cadastrado junto ao CAR - CADASTRO AMBIENTAL RURAL SOD 35564040233325, emitido em data de 08.03.2016, pelo Sistema Ambiental Paulista - SIGAM. **Consta na Av.01 desta matrícula** que ficou instituída, em favor do imóvel, objeto da matrícula n. 23.379, uma servidão identificada como "SERVIDÃO DE PASSAGEM 2". **Consta na Av.03 desta matrícula** que uma servidão de passagem intitulada como SERVIDÃO DE PASSAGEM 02 que a área

constante da presente matrícula, identificada como GLEBA E dá em favor da área remanescente GLEBA "A" - Area: 430.83 m². Perímetro: 154,51 m. - Imóvel Serviente. Fazenda Boa Esperança - "Gleba A Gleba E. - Imóvel Dominante: Fazenda Boa Esperança - "Gleba A" / Remanescente - Descrição-Servidão de passagem 02: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice S2, deste, segue confrontando com Gleba E da Fazenda Boa Esperança - "Gleba A".

Consta na Av.04 desta matrícula que foi distribuída no dia 18.05.2023 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o nº 1000513-30.2023.8.26.0588, à Vara Única do Foro de São Sebastião da Gramma, em que são partes: JOÃO JORGE DOS SANTOS, e JOÃO CARLOS MELCHIORI. **Consta na Av.05 desta matrícula** que foi distribuída no dia 12.05.2023 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o nº 1001049-40.2023.8.26.0653, à 1ª Vara do Foro desta comarca de Vargem Grande do Sul, em que são partes: LG COMÉRCIO DE MEDICAMENTOS LTDA e JOÃO CARLOS MELCHIORI. **Consta na Av.07 desta matrícula** que foi distribuída no dia 29.05.2023 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o nº 1001168-98.2023.8.26.0653, à 2ª Vara do Foro desta comarca de Vargem Grande do Sul, em que são partes: JOÃO JORGE DOS SANTOS e JOÃO CARLOS MELCHIORI. **Consta na Av.08 desta matrícula** que foi distribuída uma ação de Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação, Processo Digital nº 1000626-81.2023.8.26.0588, do Foro de São Sebastião da Gramma-SP - Vara Única, onde consta como Requerente: JOSÉ MÁRCIO JACON e como Requeridos: JC&C CAFÉ COMÉRCIO e Outros. **Consta na Av.09 desta matrícula** que foi distribuída uma ação de Procedimento Comum Cível - Práticas Abusivas, Processo Digital o nº 1001306-65.2023.8.26.0588, do Foro de São Sebastião da Gramma-SP - Vara Única, onde consta a como Requerente. OCLÉSIO NATAL ZANI e como Requeridos: JC&C CAFÉ COMÉRCIO, EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO DE CAFÉ LTDA e Outros. **Consta na Av.10 desta matrícula** que foi distribuída uma ação Tutela Cautelar Antecedente - Liminar, Processo Digital 1000598-16.2023.8.26.0588, do Foro de São Sebastião da Gramma-SP - Vara Unica, onde consta como Requerente: LUCIANO DONIZETTI DE SORDI - Requeridos: JC&C CAFE COMÉRCIO, EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO DE CAFÉ LTDA e Outros. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº10011005120238260653, onde figura como exequente GIACOMO BUZATO RANZANI, e como executado JOÃO CARLOS MELCHIORI, a penhora de 50,00% dos direitos sobre o imóvel constante da presente matrícula, de propriedade do executado João Carlos Melchiori. **Consta na Av.12 desta matrícula** que foi distribuída e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o nº 1001137-78.2023.8.26.0653, à 2ª Vara do Foro desta comarca, em que são partes: ANTONIO CARLOS SORCE e JOÃO CARLOS MELCHIORI. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do processo de Execução Civil, nº 1001090-0720238260653, onde figura como exequente: MARIA DE LOURDES DA SILVA LUVIZARO, e JOÃO CARLOS MELCHIORI, foi procedido o ARRESTO sobre 100,00% do imóvel. **Consta na Av.14 desta matrícula** a existência do processo nº 0010770-02.2023.5.15.0035, Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Regise Vara do Trabalho de São José do Rio Pardo, onde consta como Reclamante: Vinicius Theodoro Lodi Rodrigues e como Reclamado: JC e C Comércio e Representação de Café Ltda e outros. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais) para novembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação às fls. 62 no valor de R\$: 1.545.073,66

Vargem Grande do Sul, 30 de abril de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Marina Silos De Araujo
Juíza de Direito