

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
1ª VARA DO FORO DE PIRAJU

Edital de 1ª e 2ª Praça dos lotes abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** do executado **JOSÉ AUGUSTO MATIELO** (CPF: 558.859.508-49), coproprietária **LUCIANA FERREIRA CERVEIRA MATIELO** (CPF: 096.071.218-64), extraída dos autos AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONTRATO BANCÁRIOS, promovida por **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITO CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS NPL II** (CNPJ: 29.292.312/0001-06), Processo: 0002596-81.2008.8.26.0452.

O **DR. LEONARDO LABRIOLA FERREIRA MENINO**, Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro de Piraju / SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do Código de Processo Civil, regulamentado pelos Provimento CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguinte das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **Renata Franklin Simões - JUCESP nº 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma **FRANKLIN LEILÕES** www.franklinleiloes.com.br, em **1ª Praça com início no dia 18/11/2024 às 13:00 horas e com término no dia 21/11/2024 às 13:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 21/11/2024 às 13:01 horas e com término no dia 13/12/2024 às 13:00 horas**, caso não haja licitantes na 1ª Praça, será aceito lance de **50%** do valor atualizado da avaliação, conforme o art. 891 do NCCP. Parágrafo Único (Considera-se lance vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação).

LOTE 01: PARTE IDEAL 2,702% OU 3,6290 HA, PERTENCE AO EXECUTADO JOSÉ AUGUSTO MATIELO “FAZENDA SANTA CRUZ”, BATISTA BOTELHO, MUNICÍPIO DE ÓLEO - Uma propriedade agrícola denominada “Santa Cruz, com a área 134,31 ha, contendo uma casa de taboas, coberta de telha, um galpão, um talhão de eucaliptos e cercas de arame, situado na Fazenda Cabeceira do Lageado, no distrito de Batista Botelho, Município de Óleo, confrontando-se com propriedades de: Paulo Marques, onde confrontava-se com Jorge Braite e Daniel Braite, Affonso Garcia, onde confrontava-se com herdeiros de Henrique Garcia, Geraldo Arantes, Jose Gois, João Giacomo Matiello, onde confrontava-se com Vicente Ribeiro de Gouveia, Jaime Frazão, Ademar Frazon, José Braite e Hélio Braite, onde confrontava-se com herdeiros de José Garcia Hernandez, e com o Ribeirão Lageado, havido pelos vendedores, partes por compra a Maria Izidora de Carvalho e outros, conforme escritura de 1º.12.52, do tabelionato de Óleo, pelo valor de CR\$ 190,00, isto em área digo, CR\$ 190,00, isto em área maior de 181,50 ha, em comum com Wilson Nogueira conforme transcrição nº 12.164 e parte por compra a com Wilson Nogueira e mulher, conforme transcrição digo conforme digo mulher, conforme escritura de 23.11.66, do tabelionato de Batista Botelho, pelo valor de CR\$ 2.000,00, conforme transcrição nº 22.799. Matrícula 2.316 do CRI de Piraju/SP. Cadastrado junto ao Incra nº 628.069.000.540-3 e 628.069.003.816.6. **Termo de Penhora (fls. 252)**: Formalizado em 29/07 de 2010. **Avaliação (fls. 58/68)**: R\$ 243.769,84 em fevereiro/2023. **Conforme Auto de Avaliação (fls.58/68)**: O acesso a Fazenda pela Rua Mamedio Abraão Milen Faraht, acessar estrada municipal não pavimentada, sentido bairro rural, por 2.500 metros para chegar ao local.

Coordenadas geográficas (UTM): 22k Y= 7.456.500m, X= 665.150m. **ÔNUS:** Consta na referida matrícula AV. 21 e Av. 22 – PENHORA EXEQUENDA. Av. 23 – EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor Cooperativa de Crédito dos Pequenos Empresários Microempresa e Microempreend – Sicoob Credicoonai. Av. 25 – PENHORA em favor Cooperativa de Crédito de Livre Admissão – Sicoob Credicoonai. Av. 27 – DESTACAMENTO USUCAPIÃO pertence a Francisco Costa e Silva e Maria Antônia Corrêa da Costa (R.17), foi objeto de USUCAPIÃO, originado as matriculadas 34.875 (área de terras contendo 11,3849 hectares) e 34.876 (área de terras contendo 18,0147 hectares). Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

LOTE 02: PARTE IDEAL 25,94532% OU 10,0460 HA, PERTENCE AO EXECUTADO JOSÉ AUGUSTO MATIELO FAZENDA CABECEIRA DO LAGEADO – MUNICIPIO DO ÓLEO, Um imóvel agrícola, com a

área de 38,72 há, iguais a 16,00 alqueires em pastagens cercadas de arame, ora denominada Santa Cruz, situado na Fazenda Cabeceira do Lageado, no distrito de Batista Botelho, município do Óleo, confrontando-se de um lado com José Augusto Matielo, Hélio Braitte, e José Braitte, pela cabeceira com a antiga estrada de rodagem de Batista Botelho a Manduri, de outro lado com a apare a ser doada a Maria Luiza de Oliveira Matielo, e em baixo por um Ribeirão com João Aparecido Matielo e sua mulher, anteriormente João Giacomo Matiello e Sebastião Cachoni. Cadastro do Incra em área maior sob nº 628.069.003.301-6, com área total de 482,3 há, fração mínima parcelamento 3,0, módulo fiscal 20,0-nº de módulo fiscais 23,53. Havido dito imóvel em área maior conforme M. 10.240. Matrícula 10.488 do CRI de Piraju/SP. Cadastrado junto ao Incra nº 950.033.268.879-6.

Termo de Penhora (fls. 252): Formalizado em 29/07 de 2010. **Avaliação (fls. 58/68):** R\$ 674.817,24 em fevereiro/2023. **Conforme Auto de Avaliação (fls.58/68):** O acesso a Fazenda pela Rua Mamedio Abraão Milen Faraht, acessar estrada municipal não pavimentada, sentido bairro rural, por 2.500 metros para chegar ao local. Coordenadas geográficas (UTM): 22k Y= 7.456.500m, X= 665.150m. **ÔNUS:** Consta na referida matrícula AV. 16 – PENHORA em favor Sylvio Scarella. AV. 17 – PENHORA em favor Cooperativa de Crédito Credicoonai. AV. 18 – PENHORA EXEQUENDA. AV. 19 – EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor Cooperativa de Crédito dos Pequenos Empresários Microempresa e Microempreend – Sicoob Credicoonai. AV. 20 – PENHORA em favor Cooperativa de Crédito de Livre Admissão – Sicoob Credicoonai. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

Os imóveis serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1,499. A hipoteca extingue-se: VI – pela arrematação ou adjudicação).

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM – No primeiro pregão o valor mínimo para a venda dos bens apregoados será o valor da avaliação judicial correspondente Lote 1: R\$ 258.697,34 e Lote 2: R\$ 716.140,37. No segundo pregão, o valor mínimo para a venda dos bens corresponderá a **50%** do valor da avaliação judicial respectivamente Lote 1: R\$ 129.348,67 e Lote 2: R\$ 358.070,19 ambos para setembro/2024.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, recolhimento de ITBI, certidões, registro, averbação de construções e/ou regularização do terreno e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos, conforme o art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado.

Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado em até 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil remetido ao juízo da causa. **Pagamento**

parcelado: Depósito do sinal igual ou superior 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetida ao juízo da causa, e o restante em 30 parcelas, corrigida mensalmente pelo índice do TJSP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do M.M Juiz da causa, ficando desde já consignado que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultoso. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, §9 do NCPC). Decorrido o prazo sem que o arrematante não tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao M.M Juízo competente para aplicação das medidas cabíveis. **OBSERVAÇÃO:** No caso de arrematação na forma parcelada o maior lance será remetido ao juízo da causa para apreciação.

LANCES: O sistema da FRANKLIN LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for recebido um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais recebidos, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

COMISSÃO: A comissão devida ao Gestor será de **5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, comissão esta não incluída no valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através na conta a ser

informada pela leiloeira, 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.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado, após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de 3% sobre o valor do acordo firmado, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, parágrafos §3º e §7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação com arrematação concretizada, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme art. 267 § 4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde tramita a ação, ou no escritório do gestor, localizado na Rua Paracatu nº 309 sala 101 – São Paulo/SP, ou ainda, pelo e-mail: contato@franklinleiloes.com.br, telefones (11) 3562-6726 / 9.8817-4109.

Ficam os **EXECUTADOS**, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

DR. LEONARDO LABRIOLA FERREIRA MENINO

Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro de Piraju