



VARA ÚNICA DO FORO DE ALTINÓPOLIS – ESTADO DE SÃO PAULO

EDITAL DE PRIMEIRA E SEGUNDA PRAÇA de bem imóvel e para intimação dos executados **ROMEU ALVES DA COSTA, MARIA ODETE DE LIMA COSTA** e demais interessados, expedido nos autos da **AÇÃO DE HIPOTECA**, proposta pelo exequente do processo.

O Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Vara Única do Foro de Altinópolis/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO DE HIPOTECA** ajuizada por **COOPERATIVA DE CREDITO RURAL COOPERCITRUS LTDA** em face de **ROMEU ALVES DA COSTA E MARIA ODETE DE LIMA COSTA**, nos autos do **processo nº 0000433-78.2000.8.26.0042** que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com a regras a seguir expostas:

DO BEM: O bem será vendido no estado em que se encontra. Através do Portal www.sumareleiloes.com.br, o usuário tem acesso à descrição detalhada e fotos do bem a ser apregoado.

DA PRAÇA: A primeira praça terá início no **dia 05/03/2018 às 12:00 horas**. Não havendo lance igual ou superior à importância de avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da primeira praça, a segunda praça seguirá-se-á sem interrupção, iniciando-se dia **08/03/2018 às 12:00 horas** e se encerrará no **dia 09/04/2018, às 12:00 horas (horário de Brasília)**.

DO CONDUTOR DA PRAÇA: A praça será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal [http://www.sumareleiloes.com.br/](http://www.sumareleiloes.com.br) e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM: Na primeira praça, o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor de avaliação judicial ocorrida em dezembro de 2015, no valor de R\$ 198.318,00 (cento e noventa e oito mil e trezentos e dezoito reais), que deverá ser **atualizado até a data da praça**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Na segunda praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação judicial, nos termos do artigo 13 do Provimento CSM 1625/2009.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Será sempre considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo, independente da forma ou condição de pagamento que o arrematante venha a optar. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado, desde que o lance seja no mesmo valor. **a) À VISTA:** Ao optar pelo pagamento à vista do valor do lance, o arrematante, no ato da arrematação, deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro o pagamento da integralidade da comissão sobre o valor do lance e alternativamente, poderá pagar a totalidade da arrematação, ou seja, LOTE e COMISSÃO. **b) PARCELADO:** Ao optar pelo pagamento parcelado, o licitante deverá seguir o rito exposto no artigo 895 do código de processo civil, (*“O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: I - até o início da primeira praça, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início da segunda praça, proposta de*



aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.”) no ato da arrematação deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% (vinte e cinco) do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, no máximo, 30 (trinta) parcelas (art. 895, §1º do Código de Processo Civil) iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (conforme art. 895 §4º do Código de Processo Civil). Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente. A arrematação de bem imóvel mediante pagamento parcelado do valor da arrematação, nos termos previstos neste edital, será garantida por hipoteca gravada sobre o próprio imóvel arrematado. Na hipótese de inadimplemento, o exequente poderá optar pela resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido. Caso seja pleiteada a resolução da arrematação, o arrematante, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei e/ou neste edital, assim como sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos, perderá o sinal de negócio já pago. Caso seja pleiteada a execução, todas as parcelas vincendas vencerão antecipadamente à data da parcela inadimplida, incidindo sobre o montante devido a multa prevista no art. 895 §4º do da Lei 13.105/2015, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, adjudicação, remição e acordo serão de 5% sobre o valor da arrematação.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.sumareleiloes.com.br/>.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à transferência dos imóveis, tais como recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes e, ainda, dívidas relativas a condomínio, resguardada a possibilidade de ação regressiva contra o devedor principal, perante o Órgão competente.

DÍVIDAS E ÔNUS: Os bens serão vendidos livres de dívidas e/ou ônus, observadas as exceções constantes neste edital. **No que se refere aos créditos tributários, aplica-se a norma prevista no art. 130, Único do Código Tributário Nacional, exceto em caso de adjudicação.** Em caso de arrematação de bem imóvel, caberá ao arrematante arcar com a integralidade dos débitos relativos a taxas condominiais, incluindo valores vencidos em data anterior. Contudo, na hipótese de arrematação de bem imóvel em processo cujo objeto seja a cobrança de taxas condominiais do próprio bem arrematado, o arrematante arcará apenas com o valor da arrematação para o pagamento do débito de taxas condominiais. Em caso de adjudicação, arcará o adjudicante com todos os débitos do imóvel. Caberá ao interessado verificar a existência de débitos tributários e débitos de taxas condominiais, no caso dos bens imóveis.

CONDIÇÕES GERAIS: Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia. A venda do bem imóvel será sempre considerada *ad corpus*, sendo que eventuais medidas constantes neste edital serão meramente enunciativas. Em caso de arrematação ou adjudicação de



bem imóvel, caberá ao arrematante tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem, caso o mesmo esteja ocupado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos para eventual regularização do bem arrematado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos da arrematação, inclusive para a expedição da respectiva carta de arrematação, se houver. Caberá ao arrematante tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes. Caberá ao arrematante arcar com todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. *Art. 889, parágrafo único do Código de Processo Civil. Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os interessados e principalmente os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem.*

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.sumareleiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM nº 1.625/09 do TJ/SP e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DA RELAÇÃO DO BEM: UMA GLEBA no local denominado Fazenda Invernadinha, com a área 2,00 Alqueires, ou seja 4,8400 ha, SENDO ESTA PARTE, conforme R.9, da MATRICULA registrada sob o número 1.791 do registro de imóveis da comarca de Altinópolis, localizada no Município de Santo Antônio da Alegria, distante aproximadamente 2 km da Sede Municipal, sem benfeitorias e sem água comum com remanescente, a área anteriormente pastagens, encontra-se plantada em milho em bom estado e aparentemente sem problemas de erosão, imóvel de zona rural. Tendo as seguintes características física: Fertilidade média; profundidade mais de 2m; permeabilidade rápida; inundações não ocorrem; pedregosidade sem pedras; declividade parte 3 a 7%; erosão laminar 5 a 10 cm manta hz A; erosão em sulcos não ocorre. Classificação climática de Koppen, o imóvel situa-se me região de clima Cwa, caracterizado como mesotérmico úmido (tropical de altitude), seco no inverno e com verão chuvoso. A precipitação média anual é de cerca de 1.400 mm. Solo classificado como Lva - solo Vermelho – Amarelo, fase arenosa, de média fertilidade e com suscetibilidade à erosão. O imóvel apresenta topografia descontínua e não possui recursos hídricos. **MATRÍCULA DO IMÓVEL:** R010/1.791 Consta registro de contrato de abertura de crédito fixo com garantia hipotecária e outras avenças em favor ao exequente neste processo: COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL (COPERCITRUS). **Não localizado número INCRA. VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 198.318,00 (cento e noventa e oito mil e trezentos e dezoito reais), **que deverá ser atualizado até a data da praça**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Nos termos do artigo 889, parágrafo único do Novo Código de Processo Civil, caso a executada, cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio do fórum no local de costume. Nada mais.

Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Altinópolis