



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **MARIA ODILA DEGASPARI BORTOLETO (CPF/MF Nº 133.307.788-22)** e seu cônjuge **ARNALDO BORTOLETO (CPF/MF Nº 203.577.378-49)**, ora executado; bem como dos credores: **WALTER MARTINS TRISTÃO (CPF/MF Nº 098.841.058-39)**, **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO DE ALTA MOGIANA – SICOOB CREDIMOGIANA (CNPJ/MF Nº 69.346.856/0001-10)**, **EMERSON CEZAR PERLOTI (CPF/MF Nº 181.028.158-09)**, **OSNI SANTO DA SILVA (CPF/MF Nº 056.416.888-27)**, **JOSE HAMILTON DA SILVA (CPF/MF Nº 065.977.608-16)**, **LUIS CARLOS ANDRADE (CPF/MF Nº 065.977.618-98)**, **ANTONIO CARLOS ROSA (CPF/MF Nº 081.384.038-45)**, **ISMAR MENARDI (CPF/MF Nº 093.128.308-64)**, **ROMILSON LUIZ BARBOSA (CPF/MF Nº 263.466.718-39)**, **LUIS CARLOS DAVERNI (CPF/MF Nº 026.394.698-35)**, **JAIR PEDRO FERREIRA (CPF/MF Nº 106.277.178-88)**, **LUIZ DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 081.501.008-73)**, **ESIO GREGOLATO (CPF/MF Nº 020.030.708-85)**, **MARCO ANTONIO DA SILVA (CPF/MF Nº 223.058.018-31)**, **FLORISVALDO TRENTIN (CPF/MF Nº 062.541.918-90)**, **FREDERICO MARQUES YARO (CPF/MF Nº 313.250.668-00)**, **SEBASTIAO RODRIGUES PEREIRA (CPF/MF Nº 224.318.318-84)** e **FABRICIO APARECIDO DA SILVA (CPF/MF Nº 406.109.308-85)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Alexandre Gonzaga Baptista dos Santos, da 1ª Vara Cível – Foro de Batatais, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **SICOOB COCRED COOPERATIVA DE CRÉDITO (CNPJ/MF Nº 71.328.769/0001-81)** em face de **MARIA ODILA DEGASPARI BORTOLETO (CPF/MF Nº 133.307.788-22)** e **ARNALDO BORTOLETO (CPF/MF Nº 203.577.378-49)** nos autos do **Processo nº 1002870-58.2018.8.26.0070**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Imóvel rural denominado Sítio Jasmim, Batatais/SP - **Descrição do Imóvel:** Uma gleba de terras com 13,22,09 ha e 262m² de área construída, anteriormente descrita como: Uma gleba de terras, remanescente no lugar denominado “RETIRO = DA CIDADE”, do município e comarca de Batatais, contendo um rancho conjugado com um pequeno curral, cercas internas e externas e pequenas outras benfeitorias existentes, com a área de 13,22,09 ha de terras de campos e brejos, dividindo e confrontando no seu todo, por divisas certas, conhecidas e respeitadas, com a Estrada Estadual (DER), variante Batatais a Franca, pela frente; com José Alves Garcia, pelo córrego do Retiro, pelo fundo; com a Fepasa, Augusto Carlos Cavalcanti de Barros e outra pelo lado direito de quem da estrada referida olha para dentro do imóvel; e com Daniel Laurenti pelo lado esquerdo; gleba esta remanescente da transcrição 11.281.

Dados do Imóvel		
INCRA nº	614.025.002.437-0	
Matrícula Imobiliária nº	10.380	Registro de Imóveis da Comarca de Batatais/SP

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R.43	13/04/2016	Hipoteca	-	Sicoob Cocred Cooperativa de Crédito



R.44	03/05/2016	Hipoteca	-	Sicoob Cocred Cooperativa de Crédito
R.50	17/04/2017	Hipoteca	-	Sicoob Cocred Cooperativa de Crédito
R.51	07/08/2017	Hipoteca	-	Sicoob Cocred Cooperativa de Crédito
Av.52	15/09/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1002870-58.2018.8.26.0070	Sicoob Cocred Cooperativa de Crédito
Av. 53	08/10/2020	Penhora	Proc. nº 1000313-98.2018.8.26.0070	Walter Martins Tristão
Av. 54	30/10/2020	Penhora	Proc. nº 1000413-53.2018.8.26.0070	Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Profissionais da Saúde da Região de Alta Mogiana – SICOOB CREDIMOGIANA
Av. 55	27/11/2020	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0010667-45.2018.5.15.0075	Emerson Cezar Perloti e outros
Av. 56	21/12/2020	Penhora	Proc. nº 1002003-65.2018.8.26.0070	Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Profissionais da Saúde da Região de Alta Mogiana – SICOOB CREDIMOGIANA
Av. 57	10/05/2021	Penhora	Proc. nº 1000481-03.2018.8.26.0070	Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Profissionais da Saúde da Região de Alta Mogiana – SICOOB CREDIMOGIANA
Av. 58	12/08/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0010623-89.2019.5.15.0075	Fabricio Aparecido da Silva

OBS 01: O imóvel possui 3 (três) construções. A 1ª construção é composta por casa de morada contendo lavanderia, sala de visita, corredor interno de circulação, quartos, instalação sanitária, com aproximadamente 102m² de área total construída, A 2ª construção é composta por um escritório contendo varanda, salas/escritórios, com aproximadamente 160m² de área construída. A 3ª construção se trata de um poço semi artesiano.

OBS 02: A executada Sra. Maria Odila Desgapari Bortoleto, impugnou o valor de avaliação do imóvel, objetivando a homologação do valor de avaliação apresentado na impugnação, sob o argumento de que supostamente o perito avaliou infimamente o imóvel. Houve esclarecimentos por parte do perito acerca do valor de avaliação e diante da ausência de impugnação, o valor apresentado pelo perito foi homologado (Decisão de fls. 250).

OBS 03: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas registradas sob nºs 43, 44, 50 e 51, serão extintas.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.780.000,00 (Set/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 177/198 – Homologação às fls. 250).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 2.033.469,25 (Jan/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 1.644.833,70 (Set/2023 – fls. 258/259)



02 - A 1ª praça terá início em **25 de março de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 28 de março de 2024, às 14 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 28 de março de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 17 de abril de 2024, às 14 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições. (artigo 843, artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).



09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

15 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

17 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 08 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. ALEXANDRE GONZAGA BAPTISTA DOS SANTOS
JUIZ DE DIREITO