



2ª VARA CÍVEL - FORO DE CÂNDIDO MOTA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **VALDOMIRO VICENTE BARRETO (CPF/MF Nº 169.724.228-68)**; dos coproprietários: **JESUINA MARIA DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 037.515.938-02)**, **ARLINDO DIAS DA ROCHA (CPF/MF Nº 015.280.758-62)** e **ANA APARECIDA DIAS (CPF/MF Nº 824.849.968-53)**; do credor hipotecário: **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)**; dos credores: **JOSÉ D'OLIVEIRA CASTANHA (CPF/MF Nº 095.678.528-04)**, **AMALI MIGUEL CASTANHAS (CPF/MF Nº 061.845.308-36)**, **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 46.379.400/0001-50)** e **AUTO POSTO ALEXANDRIA LTDA. (CNPJ/MF Nº 47.608.344/0001-41)**; bem como do terceiro interessado: **CREDIMOTA COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL DE CANDIDO MOTA (CNPJ/MF Nº 66.788.142/0001-73)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. André Figueiredo Saullo, da 2ª Vara Cível - Foro de Cândido Mota, 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 Ação de Execução para Entrega de coisa Incerta, ajuizada por **NRS FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA (CNPJ/MF Nº 04.406.010/0001-82)** em face de **VALDOMIRO VICENTE BARRETO (CPF/MF Nº 169.724.228-68)**, nos autos do **Processo nº 0004064-09.2008.8.26.0120**, e foi designada a venda dos bens descritos 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 - IMÓVEIS

Lote 01: Localização do Imóvel: Sítio Dias, Água da Barra Branca, Candido Mota/SP, CEP: 19886-899 - **Descrição do Imóvel:** Uma área de terras com 4,00 hectares, anteriormente descrita como: Lote de 12 hectares, iguais a 5 alqueires que se divide: de um lado com Vitorio Nardoto, de outro lado com herdeiros de Jeronymo Flauzino Barbosa, nas cabeceiras, com Vitório Nardoto e nos fundos com o lote de doze hectares e dez áreas 12,10 has, pertencente a Ana Parecida Dias e outros.

Dados do Imóvel				
Inkra nº		627.046.478.725-8		
Matrícula Imobiliária nº		1.436	Cartório de Registro de Imóveis de Cândido Mota/SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 08	13/06/2005	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
R. 09	13/06/2005	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
R. 10	20/07/2005	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
Av. 11	08/06/2015	Penhora	Proc. nº 0002287-40.2009.8.26.0415	Fazenda do Estado de São Paulo
Av. 12	30/11/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0004064-09.2008.8.26.0120	Nrs Factoring Fomento Mercantil Ltda
Av. 13	03/10/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0004064-09.2008.8.26.0120	Nrs Factoring Fomento Mercantil Ltda



Lote 02: Localização do Imóvel: Sítio Dias, Água da Barra Branca, Candido Mota/SP, CEP: 19886-899
- **Descrição do Imóvel:** Uma área de terras com 2,00 hectares, anteriormente descrita como: Lote de 12 hectares, iguais a 5 alqueires denominado Sítio Dias, situado na Fazenda Taquaral, na Água da Barra Mansa, no bairro distrito de Nova Alexandria desta comarca de Candido Mota, a qual tem as seguintes confrontações: “Nos fundos, divindade com a Água da Barra Mansa; de um lado, divide com o proprietário de Giovani Martino, outrora Vitório Nardoto; de Outro Lado, divide com propriedade de Joaquim Barbosa, outrora Jeronymo Flauzino Barbosa e finalmente nas Cabeceiras divide com o lote de 12,10has de propriedade de Jesuína Maria.

Dados do Imóvel		
Incrá nº	627.046.478.725-8	
Matrícula Imobiliária nº	7.556	Cartório de Registro de Imóveis de Cândido Mota/SP

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 03	13/06/2005	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
R. 04	13/06/2005	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
R. 05	20/07/2005	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
Av. 06	17/10/12	Penhora	Proc. nº 0001572-66.2007.8.26.0415	José D'oliveira Castanha e Amali Miguel Castanhas
Av. 07	08/06/2015	Penhora	Proc. nº 0002287-40.2009.8.26.0415	Fazenda do Estado de São Paulo
Av. 08	30/11/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0004064-09.2008.8.26.0120	Nrs Factoring Fomento Mercantil Ltda
Av. 09	03/10/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0004064-09.2008.8.26.0120	Nrs Factoring Fomento Mercantil Ltda

OBSERVAÇÕES PARA OS LOTES 1 E 2:

OBS 01: O imóvel possui uma pequena casa residencial, com 3 (três) cômodos de tijolos e 4 (quatro) de tábuas coberto com telhas (Av. 2 da Matrícula Imobiliária).

OBS 02: Foi deferida a penhora da fração ideal de 16,66% com relação ao Lote 01 e 66,66% com relação ao Lote 02 de propriedade do executado (Fls. 420 e 483), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS 03: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas averbadas nos R. 08, 09 e 10 (Matrícula nº 1.436 – Cartório de Registro de Imóveis de Cândido Mota/SP) e R. 03, 04 e 05 (Matrícula nº 7.556 – Cartório de Registro de Imóveis de Cândido Mota/SP) serão extintas.

OBS 04: Os lotes 01 e 02 são ligados e perfazem juntos uma área total de 6 hectares ou 60.000m², sendo denominados como “Sítio Dias”, localizado no município de Cândido Mota/SP, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. Os lotes serão leiloados como lote único.

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

Valor de Avaliação do Imóvel (Lote 01 e 02): R\$ 667.082,70 (Jan/2023 – Valor de Avaliação pela Média das Fls. 568/579 – Homologação às Fls. 712).



Valor de Avaliação Atualizado: R\$ 695.754,60 (Fev/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Lote 03: Localização do Imóvel: Sítio Barreto, Água da Faxina, Candido Mota/SP, CEP: 19886-899 - **Descrição do Imóvel:** Uma área rural com 16.53,58 hectares, iguais a 6,833 alqueires de terras, denominado Sítio Cinco Estrelas, situado na Fazenda Taquaral, na Água da Faxina, na comarca de Cândido Mota, dentro das seguintes divisas e confrontações: Inicia-se pelo ponto F.1, deste segue com um rumo magnético de 02°24'30"SW, confrontando com a propriedade de Maria José Barbosa Seu-deller, numa distância de 429 metros até o ponto H, deste deflete-se a esquerda com rumo magnético de 70°41'40"SE, confrontando com a propriedade de Orson Murab Jacob, numa distância de 160 metros até o ponto treze; deste deflete-se a direita com um rumo magnético de 34°02'50SE, confrontando a mesma propriedade anterior, numa distância de 188 metro até o ponto doze; deste deflete-se a esquerda com um rumo magnético de 08°03'30"NE, confrontando com Severino Dias Paião, numa distância de 478 metros até o ponto onze; deste deflete-se a esquerda com um rumo magnético de 00°57'30NW, confrontando com Carlos Segatelo, sucessor de Ana Barbosa de Souza, numa distância de 183,96 metros até o ponto F11; deste deflete-se à esquerda com um rumo magnético de 86°24'30SW, confrontando com a propriedade de Carlos Segatelo numa distância de 300 metros até o ponto inicial F1, dando assim o fechamento do imóvel acima descrito.

Dados do Imóvel		
Incra nº	627.046.012.360-6	
Matrícula Imobiliária nº	4.484	Cartório de Registro de Imóveis de Cândido Mota/SP

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 37	16/01/2003	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
R. 38	20/07/2005	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
R. 39	20/07/2005	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
R. 40	05/01/2007	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
R. 41	19/04/2011	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
R. 42	20/07/2005	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
Av. 43	08/06/2015	Penhora	Proc. nº 0002287-40.2009.8.26.0415	Fazenda do Estado de São Paulo
Av. 44	30/11/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0004064-09.2008.8.26.0120	Nrs Factoring Fomento Mercantil Ltda
Av. 45	03/10/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0004064-09.2008.8.26.0120	Nrs Factoring Fomento Mercantil Ltda

OBS: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas averbadas nos R. 37, 38, 39, 40, 41 e 42 serão extintas.

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

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 1.834.477,63 (Jan/2023 – Valor de Avaliação pela Média das Fls. 582/593 – Homologação às Fls. 712).

Valor de Avaliação Atualizado: R\$ 1.913.325,50 (Fev/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Lote 04: Localização do Imóvel: Rua Marechal Deodoro, nº 508, Nova Alexandria, Cândido Mota/SP, CEP: 19880-000 - **Descrição do Imóvel:** Uma casa com 159,70m² de área construída e 264m² de área



total de terreno, anteriormente descrita como: Lote de Terreno, com benfeitorias, de Uma casa residencial de tijolos, sob nº 508 e um salão comercial também de tijolos, edificados em 1959, e seu respectivo terreno medindo 15 (quinze) metros de frente para a rua Marechal Deodoro, por 33 metros da frente aos fundos, situado neste distrito, município e comarca de Candido Mota, no loteamento Alexandria, Fazenda Taquaral, comarca de Candido Mota.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			2.004.0001.0012.01	
Matrícula Imobiliária nº			3.101	Cartório de Registro de Imóveis de Cândido Mota/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 07	30/11/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0004064-09.2008.8.26.0120	Nrs Factoring Fomento Mercantil Ltda
Av. 08	26/09/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0004064-09.2008.8.26.0120	Nrs Factoring Fomento Mercantil Ltda

Débitos Tributários: R\$ 448,40 (Fev/2024). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 316.610,53 (Jan/2023 – Valor de Avaliação pela Média das Fls. 596/608 – Homologação às Fls. 712).

Valor de Avaliação Atualizado: R\$ 330.218,80 (Fev/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Às Fls. 381 do processo, foi anotada penhora no rosto dos autos, no valor de R\$ 38.950,00 pela empresa Auto Posto Alexandria Ltda. (Processo nº 0002301-07.2007.8.26.0120).

OBS 02: Os lotes 3 e 4 poderão ser arrematados em conjunto ou individualmente.

Débito Exequendo: R\$ 785.670,25 (Jan/2024).

02 - A 1ª praça terá início em 22 de abril de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 25 de abril de 2024 às 14 horas. 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 25 de abril de 2024, às 14 horas, e se encerrará em 15 de maio de 2024, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% 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. O deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento



CSM nº 1625/2009). 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.

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, 21 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. ANDRÉ FIGUEREDO SAULLO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

JUIZ DE DIREITO