



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **ROSANGELA DE FATIMA CARDOSO (CPF/MF Nº 278.562.148-48)**, e seu cônjuge, **LUIZ SERGIO COELHO (CPF/MF Nº 152.795.928-70)**, ora coproprietário; dos Credores Hipotecários: **BANCO BRADESCO S.A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)** e **BELAGRICOLA COMERCIO E REPRESENTAÇÕES DE PRODUTOS AGRICOLAS S.A. (CNPJ/MF Nº 79.038.097/0001-81)**; bem como dos credores: **CIMOAGRO - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO AGROPECUÁRIA LTDA (CNPJ/MF Nº 02.523.485/0001-23)** e **BANCO DE LAGE LANDEN BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 05.040.481/0001-82)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Oto Sérgio Silva de Araújo Júnior, da Vara Única - Foro de Itaberá, 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 de Título Executivo Extrajudicial, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)** em face de **ROSANGELA DE FATIMA CARDOSO (CPF/MF Nº 278.562.148-48)**, nos autos do **Processo nº 1000614-85.2017.8.26.0262**, 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 - BENS: **IMÓVEIS: LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Gleba 3-A, Bairro Pirituba, Itapeva/SP - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma área de terras denominada de GLEBA 3-A, desmembrada da Gleba 03, com a área de 40.631,80 metros quadrados ou 4,063 ha ou 1,679 alqueires paulistas, situada no Bairro Pirituba, no município e comarca de Itapeva. Imóvel georreferenciado conforme descrição da correspondente Matrícula Imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

INCRA nº	636.070.001.384-5
Matrícula Imobiliária nº	28.377
Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva/SP	

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R.10	10/07/2012	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A
R.13	16/05/2013	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A
R.14	16/05/2013	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A
R.15	15/10/2013	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A
R.16	01/11/2013	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A
R.17	01/04/2014	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A
R.18	11/08/2014	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A
R.19	15/04/2015	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A
R.20	18/08/2015	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A
Av.22	27/11/2017	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1001087-71.2017.8.26.0262	Cimoagro - Comércio e Representação Agropecuária Ltda
Av.23	27/11/2017	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1001007-10.2017.8.26.0262	Cimoagro - Comércio e Representação Agropecuária Ltda
Av.24	27/11/2017	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1001008-92.2017.8.26.0262	Cimoagro - Comércio e Representação Agropecuária Ltda





Av.30	06/10/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0007663-44.2017.8.16.0014	Belagricola Comercio e Representações de Produtos Agrícolas S.A.
Av.31	14/10/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 00000026-22.020.8.26.0262	Banco do Brasil S/A
Av.32	04/11/2021	Penhora	Proc. nº 0007663-44.2017.8.16.0014	Belagricola Comercio e Representações de Produtos Agrícolas S.A.
Av.33	29/06/2023	Penhora	Proc. nº 0000575-37.2019.8.26.0262	Banco do Brasil S/A
Av. 34	29/09/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1000614-85.2017.8.26.0262	Banco do Brasil S/A
Av.35	25/04/2024	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000434-35.2018.8.26.0262	Banco de Lage Landen Brasil S/A

OBS.: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas registradas sob nºs 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 serão extintas.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 650.000,00 (Fev/2024 – Auto de Avaliação às fls. 713 – Homologação às fls. 737/738).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 677.671,16 (Jan/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional e Decisão de Fls.743/746).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua 25 de Abril, Lote nº 21 da Quadra C, Itaberá/SP - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Lote nº 21 da quadra C, com a área de 300m², sem benfeitorias, localizada à rua 25 de Abril, em Itaberá, distante 25 metros da esquina da rua 7 de Setembro, a qual fica compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações: pela frente, no extensão de 10 metros confronta com a rua 25 de abril, pelos fundos, numa extensão de 10 metros confronta com os lotes 17 e 04, de um lado, na extensão de trinta 30 metros confronta com os lotes 20, 19 e 18, e finalmente de outro lado, na extensão de 30 metros confronta com os lotes 1,2 e 3.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	7.633	Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R.13	11/07/2014	Hipoteca	-	Belagricola Comercio e Representações de Produtos Agrícolas S.A.
Av. 14	27/08/2018	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1000721-66.2016.8.26.0262	Banco Bradesco S/A
Av. 15	27/08/2018	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1000491-24.2016.8.26.0262	Banco Bradesco S/A
Av.17	09/11/2018	Penhora	Proc. nº 1000242-39.2017.8.26.0262	Banco Bradesco S/A





Av.18	28/02/2019	Penhora	Proc. nº 1000491-24.2016.8.26.0262	Banco Bradesco S/A
Av.19	03/04/2019	Penhora	Proc. nº 1000721-66.2016.8.26.0262	Banco Bradesco S/A
Av.20	26/08/2019	Penhora	Proc. nº 1000700-90.2016.8.26.0262	Banco do Brasil S/A
Av.22	06/10/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0007663-44.2017.8.16.0014	Belagricola Comercio e Representações de Produtos Agrícolas S.A.
Av.23	14/10/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 00000026-22.020.8.26.0262	Banco do Brasil S/A
Av.24	04/11/2021	Penhora	Proc. nº 0007663-44.2017.8.16.0014	Belagricola Comercio e Representações de Produtos Agrícolas S.A.
Av.25	29/06/2023	Penhora	Proc. nº 0000575-37.2019.8.26.0262	Banco do Brasil S/A
Av. 26	29/09/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1000614-85.2017.8.26.0262	Banco do Brasil S/A
Av.27	25/04/2024	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000434-35.2018.8.26.0262	Banco de Lage Landen Brasil S/A

OBS.: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada sob nº 13, será extinta.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 250.000,00 (Fev/2024 – Auto de Avaliação às fls. 713 – Homologação às fls. 737/738).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 260.642,76 (Jan/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional e Decisão de Fls.743/746).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade (Fls. 120/133), objetivando extinção da execução, sob o argumento de inexecutabilidade de título executivo. Referido incidente não foi acolhido (Fls. 165/166). Foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2056481-85.2019.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Transito em julgado em 11.06.2019.

OBS. 02: A executada impugnou a constrição judicial que recaiu sobre os imóveis, objetivando o reconhecimento de excesso a execução (Fls.350/352). A impugnação não foi acolhida (Fls.359/360). Da r. Decisão não houve recurso.

OBS.03: A executada impugnou a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel (Fls. 505/510), objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, por supostamente ser tratar de pequena propriedade rural. A impugnação não foi acolhida (Fls.527/529). Da r. Decisão não houve recurso





OBS. 04: A executada impugnou a constrição judicial que recaiu sobre os imóveis, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade e o oferecimento de caução (Fls. 567/588). A impugnação não foi acolhida (Fls.609/610). Houve interposição de Agravo de Instrumento (nº 2159015-68.2023.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em Julgado em 19.09.2023.

OBS.05: A executada impugnou o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação dos bens, sob o argumento de que supostamente o Ilmo. Oficial de Justiça avaliou infimamente os imóveis. A impugnação não foi acolhida (Fls. 737/738). Da r. Decisão não houve recurso.

OBS.06: Foi deferida a penhora de 50% de propriedade do executado em relação aos presentes imóveis (Decisão de fls. 342), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS.07: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 900.000,00 (Fev/2024 – Auto de Avaliação às fls. 713 – Homologação às fls. 737/738).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 938.313,92 (Jan/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 253.412,42 (Jun/2017 – Fls. 47/49).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **14 de março de 2025, às 16 horas, e se encerrará no dia 17 de março de 2025, às 16 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 17 de março de 2025, às 16 horas, e se encerrará em 08 de abril de 2025, às 16 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça 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 (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). 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 de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: 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).





05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.ius.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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 PIX, 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).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: 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, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o 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.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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).





12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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 (Decisão de fls. 743/746), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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).

14 – PRORROGAÇÃO: 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).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: 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).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: 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 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - 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.

19 – PUBLICAÇÃO: 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.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

São Paulo, 28 de janeiro de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. OTO SÉRGIO SILVA DE ARAÚJO JÚNIOR
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

