

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ARAÇATUBA

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação dos Executados HELENA FERREIRA BAPTISTA ME, CNPJ nº 06.319.402/0001-30; ESPÓLIO DE HELENA FERREIRA BATISTA, CPF nº 088.685.188-21, representado por EDUARDO FERREIRA BATISTA; dos terceiros interessados ESPÓLIO DE MÁRIO FERREIRA BATISTA, CPF nº 107.949.728-53, representado por Eduardo Ferreira Batista; MÁRIO FERREIRA BATISTA JUNIOR, CPF nº 045.730.968-76; SANDRA FERREIRA BATISTA, CPF nº 095.494.268-07; EDUARDO FERREIRA BATISTA, CPF nº 109.091.328-10; DEPARTAMENTO DE ESTRADA DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO – DER, CNPJ nº 43.052.497/0001-02; COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ nº 45.236.791/0001-91; COOPERATIVA AGROPECUÁRIA DO BRASIL CENTRAL COBRAC, CNPJ nº 43.739.440/0001-78; JOAQUIM PACCA JÚNIOR, CPF nº 669.941.878-53; REGINA MARIA MOREIRA PACCA, CPF nº 125.363.758-03 e demais interessados, extraído dos autos do PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO-LIQUIDAÇÃO / CUMPRIMENTO / EXECUÇÃO-OBRIGAÇÃO DE FAZER / NÃO FAZER, processo nº 1000282-03.2015.8.26.0032, que tramita perante a Vara do Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Araçatuba, requerida por LEANDRO SABIONI, CPF nº 229.684.628-90.

O **Dr. Adelson Ferreira Negri**, MMº Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, com fundamento nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, bem como nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e demais legislações aplicas à espécie, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico www.projudleiloes.com.br e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

Bem: PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 0,288395% DE UM IMÓVEL RURAL DENOMINADO ATUALMENTE SÍTIO SANTA HELENA (ANTIGO SÍTIO SANTO ANTÔNIO), COM A ÁREA DE 13.52,00 HAS. DE TERRAS, SITUADO NA FAZENDA BAGUASSU, BAIRRO CÓRREGO DO JACÚ, NESTE DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE ARAÇATUBA, DO ESTADO DE SÃO PAULO, contendo casa residencial, pomar, cercados, tulha, garagem, paiol, chiqueiros, horta e outras benfeitorias, confrontando na frente com a Rodovia Oficial do D.E.R., do Estado de São Paulo-SP-563; por um lado com terras de propriedade de Yoshio Kano; por outro lado com terras de propriedade de José Silva; e, nos fundos com terras de propriedade de José Ferreira Batista;" cadastrado no Incri nº 607.029.008.737, área total de 13,5, área explorável, 13,5, explorável 13,5, módulo 18,2, nº de módulos 0,74, fração mínima de parcelamento 13,5, conforme Recibo-Certificado de Cadastro relativo ao exercício de 1.976. **Descrição do Imóvel:** O imóvel possui as seguintes benfeitorias: casa sede, capela incorporada a casa sede, almoxarifado, paiol, adega, 02 chalés, playground, piscina com vestiários, salão de festas, barracão (depósito), casa de colono, baia para cavalos, selaria, curral e cocheira. **Matrícula:** nº 12.035 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba - SP. **Código CCIR do Imóvel:** 607.029.008.737-6. **NIRF (Receita Federal) nº** 3.097.321-0. **Ônus/Gravames ativos:** R.6 – Averbada a PENHORA DO IMÓVEL, expedida nos autos do nº 610/94 que

tramita perante a 29ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo – SP; **AV.7** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL, expedida nos autos do processo nº 5.833/92 que tramita perante a 2ª Vara Cível e Anexos do Foro da Comarca de Jataí–GO; **AV.13** – Averbada a PENHORA DE 50% DO IMÓVEL, expedida nos autos da Execução Fiscal nº 97.0805136-5 que tramita perante a 2ª Vara da Seção Judiciária do Foro da Comarca de Araçatuba – SP; **AV.23** – Averbada a PENHORA DE 10% DO IMÓVEL, expedida nos autos da Execução Fiscal nº 97.0801456-7 que tramita perante a 2ª Vara do Foro da Comarca de Araçatuba – SP; **AV.29** - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE IMÓVEL, atualmente denominado como “Sítio Santa Helena”. **AV.30** – ALTERAÇÃO DO CCIR, para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA – Ministério do Desenvolvimento Agrário, com os seguintes dados: Código do Imóvel: **6070290087376**; denominação do imóvel: Sítio Santa Helena; localização: Rodovia Porto Pio Prado; área total: 13,5000ha; área registrada: 13,5000ha; módulo rural 10,00ha; nº de módulos rurais 1,05ha; mód. Fiscal 30,00ha; nº de módulos fiscais 0,45; f. mín. parc. 2,00ha; declarante: Mario Ferreira Batista; conforme prova Certificado de Cadastro de imóvel Rural – CCIR, 2003/2004/2005 expedido em 01/12/2005, e **NIRF (Receita Federal) nº 3.097.321-0**; **R.31** – Averbada a INSTITUIÇÃO DO USUFRUTO VITALÍCIO, em favor de Helena Ferreira Batista, CPF nº 088.685.188-21 e Mário Ferreira Batista, CNPJ nº 107.949.728-53; **AV.34** – Averbada a PENHORA DE 16,67% DO IMÓVEL, expedida nos autos da Execução Civil nº 032.01.2010.015845-9/000001-000 que tramita perante a 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araçatuba – SP; **AV.55** – Averbada a PENHORA DE 14,50% DO IMÓVEL, expedida nos autos da Execução Civil nº 0015073-04.2009.8.26.0032 que tramita perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araçatuba – SP; **AV.57** – Averbada a PENHORA DE 50% DO IMÓVEL, expedida nos autos da Execução Civil nº 1002466292015826003201 que tramita perante a 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araçatuba – SP; **AV.58** – Averbada a PENHORA DE 50% DO IMÓVEL, expedida nos autos da Execução Civil nº 10116807820148260032 que tramita perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araçatuba – SP; **AV.60** – Averbada a PENHORA EXEQUENDA; **AV.62** – AVEBAÇÃO PRÉMONITÓRIA - EXISTÊNCIA DA AÇÃO nº 1000549-67.2018.8.26.0032, que tramita perante a 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araçatuba – SP; **AV.62** – Averbada a PENHORA DE 50% DO IMÓVEL, expedida nos autos da Execução Civil nº 0001604-1319948260032 que tramita perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araçatuba – SP; **AV.65** – Averbada a RETIFICAÇÃO DA PENHORA EXEQUENDA, para constar que na AV.60 a penhora recaiu apenas sobre a parte ideal de 0,54772062909106%; **AV.66** – Averbada a PENHORA DE 10% DO IMÓVEL, expedida nos autos da Execução Civil nº 1000549-67.2018.8.26.0032 que tramita perante a 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araçatuba – SP; **AV.67** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS, expedida nos autos do processo nº 00107114320195150103 que tramita perante a 3ª Vara do Trabalho de Araçatuba – SP; **AV.69** – Averbada a PENHORA DO IMÓVEL, expedida nos autos da Execução Civil nº 0028110.30.2011.8.26.0032 que tramita perante a 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Araçatuba – SP; **AV.70** – Averbada a PENHORA DE 14,50% DO IMÓVEL, expedida nos autos da Execução Civil nº 1022193-95.2020.8.26.0032 que tramita perante a Vara do Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Araçatuba – SP; **AV.71** – Averbada a PENHORA EXEQUENDA; **AV.72** – Averbada a RETIFICAÇÃO DA PENHORA EXEQUENDA, para constar que na AV.60 a penhora recaiu apenas sobre a parte ideal de 0,288395%; **AV.73** – Averbada a PENHORA DE 14,50% DO IMÓVEL, expedida nos autos da Execução Civil nº 0003208-95.2020.8.26.0032 que tramita perante a Vara do Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Araçatuba – SP; **AV.74** – Averbada a PENHORA DE 50% DO IMÓVEL, expedida nos autos da Execução Civil nº 1006069-08.2018.8.26.0032 que tramita perante a Vara do Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Araçatuba – SP; **AV.75** – Averbada a INSCRIÇÃO DO IMÓVEL NO SICAR – Cadastro Ambiental Rural sob nº SP-35502804-79E3.24FF.D0C8.4761.9FE7.8F7E.33F6.1EA4; **AV.77** – Averbado o DESMEMBRAMENTO DA ÁREA DE 1.692,10m², determinada nos autos da Desapropriação por Utilidade Pública nº 3002774-02.2013.8.26.0032 que tramita perante a Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca de Araçatuba – SP.

Débito do INCRA: Nada consta, conforme Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural emitida em fevereiro/2025. **Avaliação:** R\$

10.303,38 atualizada até janeiro/2025, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Avaliação original:** R\$ 8.121,33 realizada em janeiro/2021. **Débito da Ação:** R\$ 10.438,80 atualizado até novembro/2024, que será atualizado até a data do leilão. **Recursos:** Consta às fls. 1611, a distribuição de Embargos de Terceiros sob nº 1020879-12.2023.8.26.0032, o qual foi julgado improcedente com sentença transitada em julgado em 29 de abril de 2024. **Situação:** Ocupado.

Da Praça eletrônica: A 1ª praça terá início no dia **14 de março de 2025 às 15:00hs** e se estenderá por 03 (três) dias, encerrando-se no dia **18 de março de 2025, às 15:00hs**. Não havendo oferta de lances, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª praça, que se encerrará no dia **08 de abril de 2025, às 15:00hs**.

Do Valor Mínimo: Na 1ª praça, o valor mínimo para a venda do bem praceado será o valor da avaliação judicial que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizado. **Do Pagamento:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro. **Da Comissão do Leiloeiro:** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro/Gestor, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de depósito diretamente ao Leiloeiro. **Do Parcelamento:** O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: **(i)** até o início da primeira etapa, proposta por escrito não inferior ao valor da avaliação atualizada; **(ii)** até o início da segunda etapa, proposta por escrito que não seja por valor inferior a **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada. Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, as propostas conterão, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A Apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Deverão ser observadas as demais regras do referido artigo da Lei processual. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro/Gestor não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro. **Do Direito de Preferência:** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante, que deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro. **Da Remição (pagamento):** **(i)** Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da praça ou em seu curso, será devida as despesas efetuadas pelo Gestor de Alienação Eletrônica. **(ii)** Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça. **Das Despesas:** o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições previamente. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas,

emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc. **Débitos Tributários:** Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional. **Demais Débitos:** Os débitos de natureza *propter rem* ficarão sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 908, § 1º do Código de Processo Civil, eventuais outros débitos que recaiam sobre o bem e não cobertos pelo valor da arrematação são de responsabilidade do arrematante. **Das Demais Condições: (i)** Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil. **(ii)** Se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exibir (depositar) o preço, salvo se exceder ao crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em três dias, bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas. **(iii)** O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website www.projudleiloes.com.br. **Da Legislação:** A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente aplicável à espécie, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e do Decreto nº 21.981/32. **Da Supervisão e Responsabilidade do Leilão Judicial:** O público Leilão Judicial será realizado somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em www.projudleiloes.com.br e sob condução do Leiloeiro Público Oficial Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053. **Como Participar:** O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website www.projudleiloes.com.br, fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão. **Da oferta de Lances:** Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em www.projudleiloes.com.br. Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitas ofertas de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line. **Informações:** Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da **PRÓ-JUD LEILÕES** ou através de e-mail: contato@projudleiloes.com.br ou ainda pelo telefone nº 11-2892-8648 e via whatsapp/ celular nº 98366-4084. **Intimações:** Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “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, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”.

Dr. Adeilson Ferreira Negri

Juiz de Direito