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

VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE BILAC

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação dos Executados **VALDIR JOSÉ GENOVA,** CPF nº 037.165.358-42; **APARECIDA TOFOLI GENOVA,** CPF nº 958.847.778-68; dos terceiros interessados **COPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO ARAGUAIA – SICRED ARAGUAIA**, CNPJ nº 32.953.317/0001-39; **RECEITA FEDERAL**, CNPJ nº 00.394.460/0058-87 e demais interessados, extraídos dos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – NOTA PROMISSÓRIA**, processo nº **1000034-55.2022.8.26.0076**, que tramita perante a Vara Única do Foro da Comarca de Bilac, requerida por **OSNI DOS SANTOS CARDOSO,** CPF nº 058.858.368-50.

O **Dr. João Alexandre Sanches Batagelo**, MMº Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, 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:

1. DOS BENS:

LOTE 1 – UMA CHÁCARA COM 4,84 HECTARES, DENOMINADA "CHÁCARA SÃO BENEDITO", LOCALIZADA NO BAIRRO BARREIRO NA CIDADE DE GABRIEL MONTEIRO – SP, CEP 16223-899. Assim descrita em sua Matrícula: Uma propriedade agrícola, denominada "Sitio SÃO BENEDITO", com a área de 4,84 ha (quatro hectares e oitenta e quatro ares), contendo uma casa de tijolos e coberta com telhas; 700 (setecentos) pés de café, antes um pomar; e outras pequenas benfeitorias, situada no BAIRRO BARREIRO, município de GABRIEL MONTEIRO, comarca de BILAC, deste Estado, com as divisas seguintes: cabeceira, com a estrada de rodagem que liga a cidade de Gabriel Monteiro ao Bairro Progresso, de um lado, com Ullysses Loli; de outro lado, com Manoel Vieira Cassiano e fundos, com Orlando Loli.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 1.269 do Cartório de Registro de Imóveis de Bilac - SP.

ÔNUS/GRAVAMES ATIVOS: R.02 – Registrada a HIPOTECA em favor de Cooperativa de Crédito Rural do Araguaia – Sicred Araguaia; **R.04** – Registrada a HIPOTECA em favor de Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Araguaia – Sicred Araguaia; **Av.05** – Averbada a PENHORA EXEQUENDA; **Av.06** – Averbada a PENHORA DO IMÓVEL determinada nos autos do processo nº 1000664-77.2023.8.26.0076, que tramita perante a Vara Única do Foro da Comarca de Bilac – SP.
INCRA: 616.109.000.450-1.

DÉBITOS DE ITR: Nada consta, conforme Certidão Negativa de Débitos Tributários emitida em setembro/2025.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 704.136,01 atualizada até agosto/2025, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

VALOR DE AVALIAÇÃO ORIGINAL: R$ 700.000,00 realizada em junho/2025.

LOTE 2 – UMA CHÁCARA COM 4,48 HECTARES, DENOMINADA "CHÁCARA SÃO JUDAS TADEU", LOCALIZADA NO BAIRRO BARREIRO, NA CIDADE DE GABRIEL MONTEIRO – SP. Assim descrita em sua Matrícula: Uma pequena propriedade rural, com 4.488m2 (quatro mil, quatrocentos e oitenta e oito metros quadrados), contendo uma casa de tijolos; um paio de tábuas, ambos cobertos com telhas comuns; um mangueirão; um pomar de trinta (30) árvores frutíferas; denominada "CHACARÁ SÃO JUDAS TADEU", situada no BAIRRO BARREIRO, neste munícipio de GABRIEL MONTEIRO, comarca de BILAC, Estado de São Paulo, com as confrontações seguintes: cabeceira com Riceri Romano; de um lado, com Miguel Cervantes Flores; de outro lado e fundos, com Antonio Galhardo.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 1.264 do Cartório de Registro de Imóveis de Bilac - SP.

ÔNUS/GRAVAMES ATIVOS: Av.04 – Averbada a PENHORA DO IMÓVEL determinada nos autos do processo nº 1000336-31.2014.8.26.0637, que tramita perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tupã – SP; **Av.05** – Averbada a PENHORA EXEQUENDA.

INCRA: 616.109.000.299.

DÉBITOS DE ITR: Não foi possível verificar a existência de débitos tributários, bem como não foi localizada nenhuma cobrança judicial relativa ao ITR, todavia, por tratar-se de débito propter rem, aplicar-se a regra do art. 130 do CTN, o que não exime o interessado de fazer essa verificação.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 50.476,49 atualizada até agosto/2025, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

VALOR DE AVALIAÇÃO ORIGINAL: R$ 50.000,000 realizada em maio/2025.

LOTE 3 – UMA CHÁCARA COM 1.49,30 HECTARES, DENOMINADA "CHÁCARA SANTO ANTONIO", LOCALIZADA NO BAIRRO DE BARREIRO NA CIDADE DE GABRIEL MONTEIRO – SP. Assim descrita em sua Matrícula: Uma pequena propriedade agrícola com a área de 1.49,30ha (um hectare, quarenta e nove ares e trinta centiáres), denominada Chácara Santo Antônio, situada no Bairro Barreiro, neste

município de Gabriel Monteiro, comarca de Bilac, Estado de São Paulo, com as confrontações seguintes: cabeceira, com a estrada que liga a sede do município ao Bairro Progresso; de um lado com Miguel Cervantes Flores; de outro lado com a sede do município; e fundos, com Irmãos Lolli, toda própria para cultura diversas.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 632 do Cartório de Registro de Imóveis de Bilac - SP.

ÔNUS/GRAVAMES ATIVOS: Av.06 – Averbada a PENHORA DO IMÓVEL determinada nos autos do processo nº 1000336-31.2014.8.26.0637, que tramita perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tupã – SP; **Av.07** – Averbada a PENHORA EXEQUENDA.

INCRA: 616.109.000.370.

DÉBITOS DE ITR: Não foi possível verificar a existência de débitos tributários, bem como não foi localizada nenhuma cobrança judicial relativa ao ITR, todavia, por tratar-se de débito propter rem, aplicar-se a regra do art. 130 do CTN, o que não exime o interessado de fazer essa verificação.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 141.334,18 atualizada até agosto/2025, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

VALOR DE AVALIAÇÃO ORIGINAL: R$ 140.000,00 realizada em maio/2025.

DÉBITO DA AÇÃO: R$ 266.789,92 atualizado até agosto/2025, que será atualizado até a data do leilão.

RECURSOS: Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.

SITUAÇÃO: Ocupado.

2. DA PRAÇA ELETRÔNICA:

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	06 / 10 / 2025	11 : 00 horas
Término	09 / 10 / 2025	11 : 00 horas

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	09 / 10 / 2025	11 : 00 horas
Término	30 / 10 / 2025	11 : 00 horas

3. DO VALOR DE ARREMATAÇÃO: 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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizado.

4. 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.

5. 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.

6. DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: **(i)** na primeira etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, por valor não inferior ao valor da avaliação atualizada; **(ii)** na segunda etapa, proposta on-line diretamente na plataforma, que não seja por valor inferior a **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada. Em ambas as etapas as propostas conterão, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (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, bem como deverão indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Será considerada vencedora a proposta que oferecer o maior valor total, que será reduzida a termo e assinada pelo proponente. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. Deverão ser observadas as demais regras do art. 895 do Código de Processo Civil. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro/Gestor não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

7. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: (i) 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. **(ii)** Conforme disposto no art. 892 § 2º do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. **(iii)** O direito de preferência deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

08. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir (depositar) o preço, salvo se o valor dos bens exceder ao seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em 3 (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.

09. DA RESERVA DA QUOTA PARTE: 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.

10. 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 fixada neste caso em 2% (dois por cento) sobre o valor da 2ª praça. **(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.

11. DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

12. DOS DEMAIS DÉBITOS REFERENTE AO BEM: 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.

13. DAS DESPESAS: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. 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.

14. DAS INDISPONIBILIDADES E CONSTRIÇÕES: No caso de arrematação, todas as indisponibilidades e constrições oriundas de outros processos serão canceladas por ordem do Juízo expropriante, arcando o interessado com os emolumentos devidos, nos termos do art. 320-G, do Provimento CNJ nº 149/2023.

15. DA LEGISLAÇÃO: A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente, 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, do Decreto nº 21.981/32 e demais legislações aplicadas à espécie.

16. DA DISPONIBILIZAÇÃO E PUBLICIDADE DOS DOCUMENTOS: O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website www.projudleiloes.com.br.

17. 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.

18. DA PARTICIPAÇÃO: 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.

19. DA OFERTA DE LANCES: Durante o pregão eletrônico, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em www.projudleiloes.com.br. Sobrevindo lanços 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 lanços. Transcorridos 03 (três) minutos do último lanço o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitos oferta de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line.

20. DEMAIS INFORMAÇÕES: Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da PRÓ-JUD LEILÕES ou através do telefone (11) 3273-9122 e e-mail: contato@projudleiloes.com.br.

21. DAS 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. João Alexandre Sanches Batagelo

Juiz de Direito