

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **PAGAN S/A - DISTRIBUIDORA DE TRATORES E VEÍCULOS LTDA.** (CNPJ: 43.745.330/0001-19), na pessoa de seu representante legal; **ESPÓLIO DE CLAUDIO ROBERTO PAGAN, ESPÓLIO DE MARIA ANTÔNIA FEITOZA PAGAN**, ambos representados por seus herdeiros e/ou sucessores, **RONALDO PAGAN** (CPF: 705.058.888-15), seu cônjuge, se casado for, da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PENÁPOLIS** (CNPJ: 49.576.416/0001-41), bem como de **BRSEEDS SEMENTES LTDA.** (nova denominação de **BRSEEDS PRODUÇÃO E COMÉRCIO DE SEMENTES LTDA.**) (CNPJ: 12.478.250/0001-10), e demais interessados, expedido na Ação de Despejo por Falta de Pagamento cumulada com Rescisão Contratual, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0002342-58.2018.8.26.0032 – Ordem nº 1094/2015**, em trâmite na **4ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba/SP**, requerida por **NORBERTO PERRI MORAES** (CPF: 802.546.838-00), **NORMA HELOÍSA FONSECA MORAES** (CPF: 803.569.158-91).

O Dr. Rodrigo Chammes, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um lote de terreno com frente para a Rua Irmãos Torrezan, antiga Rua Projetada A, localizada a trezentos e oitenta e oito metros da Rua Kinji Matsumlya, antiga Rua A, lado ímpar da numeração dos prédios, medindo cinquenta metros (50,00) pela frente, igual metragem na linha dos fundos, divisando com a Avenida Marginal, cem metros (100,00) no lado direito, divisando com o lote vinte e seis, igual metragem no lado esquerdo, divisando com o lote vinte e oito, terreno esse constituído pelo lote 27 (vinte e sete), Chácara de Recreio Mirage, na cidade de Penápolis/SP. **Contribuinte nº 935.310.29.0520.01. Matrícula nº 19.456 do CRI de Penápolis/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 19456, conforme **R. 19 (28/01/2020)**, VENDA em favor de BRSEEDS PRODUÇÃO E COMÉRCIO DE SEMENTES LTDA. **Av. 20 (04/07/2023) e Av. 21 (05/09/2023)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e ARRESTO EXEQUENDO.

OBS¹: *Constam Débitos de IPTU (Exercício 2024), no valor de R\$ 3.298,00 (até 16/10/2024).*

OBS²: *Conforme consta na decisão de fls. 624/630, oriunda dos autos do Agravo de Instrumento - Processo nº 2151091-06.2023.8.26.0000: "há fortes indicativos de que a alienação se deu em fraude à execução, razão pela qual é caso de se autorizar o arresto do imóvel", e, bem como consta as fls. 885/893, oriunda dos Embargos de Terceiros - Processo nº 1019040-49.2023.8.26.0032: "Tem-se, portanto, que a alienação da fração ideal do imóvel matriculado no CRI de Penápolis sob o nº 19.456 configura fraude à execução, sendo ineficaz em face dos credores - embargados. Vale dizer, o imóvel alienado à embargante permanece vinculado ao processo de execução, pois a ordem jurídica impede que o devedor altere sua situação patrimonial no curso do processo, de modo a impedir a prestação jurisdicional." A referida informação ainda não foi averbada na matrícula do imóvel.*

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.019.019,99 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 862.862,08 (setembro/2024 – Conforme fls. 968/ 970 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 13/12/2024 às 13h10min, e termina em 16/12/2024 às 13h10min; 2ª Praça começa em 16/12/2024 às 13h11min, e termina em 24/01/2025 às 13h10min.

6 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

7 - PAGAMENTO - 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

8 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF: 070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

10 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O arrematante arcará com os 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será

responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

12 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

15 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados PAGAN S/A - DISTRIBUIDORA DE TRATORES E VEÍCULOS LTDA., na pessoa de seu representante legal; ESPÓLIO DE CLAUDIO ROBERTO PAGAN, ESPÓLIO DE MARIA ANTÔNIA FEITOZA PAGAN, *ambos representados por seus herdeiros e/ou sucessores*, RONALDO PAGAN, seu cônjuge, se casado for, a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PENÁPOLIS, bem como BRSEEDS SEMENTES LTDA. (nova denominação de BRSEEDS PRODUÇÃO E COMÉRCIO DE SEMENTES LTDA.) e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como do Arresto realizado em 04/07/2023, convertido em Penhora em 29/08/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Araçatuba, 16 de outubro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

RODRIGO CHAMMES
JUIZ DE DIREITO