

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Dracena/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Sabbion Empreendimentos Imobiliários EIRELI** (CNPJ 31.263.821/0001-44), nos autos da **Ação de Rescisão de Contrato** em fase de **Cumprimento de Contrato** requerida por **Pedro Benedito dos Santos e Eliane Cristina Rodrigues dos Santos**. Processo nº **0001009-75.2023.8.26.0168**.

A Dra. **Aline Trabuchi da Silva**, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Dracena/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **14/03/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **17/03/25** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **17/03/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **08/04/25**, às **15h00**.

Dos Condutores do Leilão – O leilão será conduzido pelos Leiloeiros Oficiais Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893 e Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCESP sob nº 1406, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida aos leiloeiros será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, ficam desde já autorizados os Leiloeiros a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de

até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão dos leiloeiros o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor dos leiloeiros, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no 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.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos dos leiloeiros, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos dos leiloeiros, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – UMA ÁREA Rural, COM 49.953,83 METROS QUADRADOS OU 4,9953 HECTARES, denominada de “DSÍTIO TRÊS UNIDOS – GLEBA A”, situada na GLEBA PALMEIRAS, neste Município e Comarca de DRACENA, Estado de São Paulo, cuja descrição de seu perímetro tem início no MARCO 01, cravado na divisa da área rural sob nº 36.635, do R.I. de Dracena/SP com o limite da Estrada Municipal DRA-030; DESTE, segue confrontando com a propriedade retromencionada, com os seguintes marcos, azimutes, distâncias e confrontantes: de 01 para 02 azimute 308°46'55” com distância 225,71m confrontando com Estrada Municipal DRA-030; de 02 para 03 azimute 36°15'03” com distância 125,62m confrontando com Imóvel Rural sob matrícula nº 5.491, do R.I. de Junqueirópolis/SP; de 03 para 04 azimute 81°26'23” com distância 210,91m confrontando com Imóvel Rural sob matrícula nº 5.491, do R.I. de Junqueirópolis/SP; de 04 para 05 azimute 153°28'17” com distância 123,24m confrontando com Imóvel Rural sob matrícula nº 6.200, do R.I. de Junqueirópolis/SP; de 05 para 06 azimute 252°55'59” com distância 144,48m confrontando com Imóvel Rural sob matrícula nº 36.635, do R.I. de Dracena/SP; de 06 para 07 azimute

136°48'04" com distância 66,31m confrontando com Imóvel Rural sob matrícula nº 36.635, do R.I. de Dracena/SP; de 07 para 01 azimuth 43°15'19" com distância 100,19m confrontando com Imóvel Rural sob matrícula nº 36.635, do R.I. de Dracena/SP. Imóvel objeto da matrícula 36.634 do 1º RI de Dracena/SP com INCRA sob o nº 615.072.006.092-6 e CAR sob nº SP-3514403.

Segundo auto de avaliação o imóvel está localizado à margem esquerda da Estrada DRA-030 (Estrada Mario Covas), aproximadamente 300m após o trevo da Pousada Bom Samaritano no sentido Dracena a Junqueirópolis. Imóvel encontra-se após o termino do asfalto e não possui benfeitorias.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.5 (03/03/2024) a prenotação da ação exequenda. Consta na Av.6 (13/08/2024) a penhora exequenda.

Avaliação do bem – (junho/2024) – R\$400.000,00 que atualizada até janeiro/2025 perfaz R\$409.409,52. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam a Executada e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. Dracena, 05/02/2025.

Aline Trabuchi da Silva
Juíza de Direito