EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR

PROCESSO: 0001863-06.2023.8.26.0189.

REQUERENTE: Natalia Colassiol.

REQUERIDO: Carlos Alberto dos Santos (CPF 846.471.598-68) e Diva Neves dos Santos (CPF 003.764.038-02).

USUFRUTUÁRIA: Maria Rosa dos Santos (CPF 736.665.218-00).

DO CONDUTOR – A Alienação será conduzida pelos Leiloeiros Oficiais Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

DESCRIÇÃO DO BEM: Nua-propriedade de uma propriedade rural encravada na Fazenda Marinheiro ou Barra das Pedras, neste distrito, com a área de cinco hectares e quarenta e dois ares (5.42,00 ha.), iguais a 2,23 alqueires, contendo como benfeitorias somente pastos e cercas de arame farpado, dentro do seguintes roteiro:- "começa no marco 11, cravado junto à cerca que limita a faixa da Rodovia Euclides da Cunha, onde faz divisa com a propriedade de Luiz Bacaro; daí, segue pela margem esquerda da rodovia, no sentido Fernandópolis-Meridiano-SP, até o marco 11-A, localizado no meio de uma estrada de servidão, numa extensão de 119,00 metros; daí, deflete à esquerda, seguindo pelo meio da estrada, no sentido cidade-bairro, até o marco 12, com o rumo de 29° 40' NE; numa extensão de 501,88 metros, confrontando com a gleba F, de Orlando Grecco; daí, deflete à esquerda, seguindo até o marco 12-A, com o rumo de 61° 35' NW, numa extensão de 127,50 metros, confrontando com o remanescente da gleba F-1, de Ricieri Balentani; daí, deflete à esquerda, seguindo até o marco 10-A, com o rumo de 26° 35' SW; numa extensão de 197,16 metros, confrontando com a propriedade de Luiz Bacaro; daí, segue pela mesma divisa, até o marco 11, onde teve início, com o rumo de 25° 35' SW, numa extensão de 251,00 metros". Imóvel objeto da matricula 22.552 do 1º RI de Fernandópolis/SP.

Consta na Av.1 (18/03/1988) que o imóvel objeto desta matricula recebeu a denominação de "Chácara JM". Consta na Av.4 (03/09/1997) que o imóvel objeto desta matricula recebeu a denominação de "Estância Santos". Consta na Av.7 (13/09/2013) a desapropriação de uma área de 1.392,12m² em favor de Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo.

Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado à Rodovia Euclides da Cunha, zona rural de Fernandópolis/SP. Sobre o terreno encontram-se edificados um prédio comercial e um prédio residencial. A edificação comercial está localizada na parte da frente do terreno e se trata de um motel, que possui aproximadamente 1.171,32m² de área construída constituída por doze apartamentos temáticos, recepção, cozinha, corredores, varanda com aproximadamente 50,00m² e mais 2.200,00m² de calçamento externo. A edificação residencial possui aproximadamente 90,00m² de área construída contando também com cobertura com quiosque para área de lazer e um curral, sendo cercada pelas terras da propriedade. As construções estão separadas por uma área desapropriada pelo Departamento de Estradas de Rodagem do Estado, a qual constitui uma servidão de passagem que proporciona acesso às propriedades da região, formando duas glebas distinguíveis.

Os bens serão vendidos em caráter ad corpus e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, localização exata e estado de conservação, antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas no site são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

ÔNUS DA MATRICULA: Consta no R.6 (28/09/2000) o usufruto vitalício em favor de Maria Rosa dos Santos.

AVALIAÇÃO: (agosto/2023) – R$6.238.033,36 que atualizada até julho/2025 perfaz R$6.812.875,65. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

PREÇO MÍNIMO: O valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial, como determinado em sentença.

DA COMISSÃO: A comissão devida à leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

DO PAGAMENTO: À vista; ou na hipótese de parcelamento (art. 895 do CPC): I) O parcelamento poderá ser realizado em até 10 prestações mensais, com a primeira parcela à vista; III) Cada parcela será corrigida pela Tabela Prática do TJSP da data em que oferecida a proposta de aquisição até seu respectivo pagamento; IV) Em caso de mora, incidirão juros de mora simples de 1% ao mês sobre o valor de cada parcela em atraso e multa de 10% incidente sobre a soma da parcela em atraso e das parcelas vincendas (art. 895, § 4º, do CPC). Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: I) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; II) aquela que maior entrada à vista, se de mesmo valor total das propostas; III) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC).

PRAZO: A Alienação Judicial por Iniciativa Particular terá um prazo de **90 dias**, com início em **27/08/25** às **15h** e encerramento em **24/11/25** às **15h**.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados exclusivamente no site da Destak Leilões para apresentação nos autos do processo pela Leiloeira, sendo vedada a apresentação de propostas por e-mail, diretamente nos autos ou qualquer outra forma de percepção de lances, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, nos termos do art. 15 § único do Provimento 1625/2009 do Conselho Superior da Magistratura, sob pena de serem desconsideradas.

CONDIÇÕES DE VENDA:

A apresentação de proposta vincula o proponente. Caso este descumpra as formalidades previstas, os autos serão conclusos para análise da segunda maior proposta apresentada, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao licitante desistente e ciência ao Ministério Público para apurar eventual existência de crime (artigo 358 do CP).

Em caso de igualdade no valor ofertado terá preferência a proposta que contemple pagamento à vista ou em menor número de parcelas.

Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no art. 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Caberá ao adquirente examinar todas as dívidas do imóvel, tais como dívidas de condomínio, IPTU, dívida ativa, etc.

Caberá ao adquirente tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem caso o mesmo esteja ocupado.

Caberá ao adquirente verificar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes, todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

Fernandópolis, 24 de julho de 2025.