



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA CÍVEL - FORO DE CAMPINAS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **INSTITUTO DE ENSINO SUPERIOR E TECNOLÓGICO ARTE E BELEZA LTDA. (CNPJ/MF Nº 10.327.501/0001-30)**, na pessoa de seu sócio/representante **LEONARDO DOREA MASCARENHAS (CPF/MF Nº 783.418.505-59)** e do devedor solidário, ora executado **JOÃO DINIZ BOTELHO (CPF/MF Nº 969.048.878-34)** e seu cônjuge **MARIA IZABEL MARTINS REDONDO BOTELHO (CPF/MF Nº 029.731.788-19)**, bem como a coproprietária **MARIA APARECIDA MARTINS REDONDO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 120.144.388-11)**, e dos terceiros interessados: **LINDOMAR GOMES DA SILVA (CPF/MF Nº 008.669.225-98)**; **MARCIO ALEXANDRE DO NASCIMENTO CHAGAS (CPF/MF Nº 252.889.418-07)** e **WAGNER BENEDITO PIRES DE MORAES (CPF/MF Nº 042.675.418-25)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. André Pereira de Souza, da 1ª Vara Cível - Foro de Campinas, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial Contra Devedor Solvente, ajuizada por **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)** em face de **INSTITUTO DE ENSINO SUPERIOR E TECNOLÓGICO ARTE E BELEZA LTDA. (CNPJ/MF Nº 10.327.501/0001-30)** e do devedor solidário, ora executado **JOÃO DINIZ BOTELHO (CPF/MF Nº 969.048.878-34)** nos autos do **Processo nº 0024257-24.2012.8.26.0114**, e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEIS:

LOTE 01 - Localização do Imóvel: Uma gleba de terras, situada na “Fazenda Bocaina”, sob o número dezoito (18), com acesso pelo Km 288+550m (entrando pelo trevo de retorno) da Rodovia Mal. Rondon, sentido interior capital, e seguindo por 2,50km em terra, localizada no Distrito, Município e Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo. – **Descrição da Matrícula:** Uma Gleba de Terras, sob o número dezoito (18), com a área de 7,31,50 hectares, ou seja, 3 alqueires e 550,00 metros quadrados, situada na “Fazenda Bocaina”, localizada no Distrito, Município e Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo. Possui os seguintes marcos, metragens e confrontações “começa em um marco cravado na estrada que vai à casa de Izaías, no ponto em que limita com terras do condômino Vicente Martins e com terras do condômino Luciano Borim, seguindo com o rumo de 39º15’ SE., medindo 905,00 metros, dividindo com terras do condômino Luciano Borim; com 14º45’ SE., medindo 50,00 metros; com 09º00’ SE., medindo 105,00 metros, dividindo, com terras de Antonio Ramos; com 39º00’ NO., medindo 1.015,00 metros até um marco, cravado à margem da estrada que vai à casa de Izaías, dividindo com terras do condômino Otaviano Pedro Longo; pela estrada, com 32º45’ NE., medindo 75,00 metros, até o ponto em que tiveram começo estas divisas, dividindo com terras do condômino Vicente Martins”. Referida gleba de terras está cadastrada no INCRA nº 617.156.000.477-0, com os seguintes dados em hectares: área total: 7,3.; área explorada: 7,0.; área explorável: 7,0.; módulo: 11,1.; nº de módulos: 0,63.; fração mínima de parcelamento: 7,3.

Dados do Imóvel		
Código do Imóvel Rural (INCRA) Nº	617.156.000.477-0	
Matrícula Imobiliária nº	2.188	Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista –SP.

Ônus



Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 12	07/03/16	Penhora	Proc. nº 0001652 57.2013.5.15.0130	Lindomar Gomes da Silva.
Av. 13	16/01/18	Penhora Exequenda	Proc. nº 0024257- 24.2021.8.26.0114	Banco Bradesco S/A.
Av. 15	23/08/19	Indisponibilidade	Proc. nº 0000558- 11.2012.5.15.0130	Wagner Benedito Pires de Mo- raes.

OBS 01: Conforme a averbação nº 10 da Certidão de Matrícula, o referido imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 617.156.000.477-0. E de acordo com a averbação nº 17, o imóvel está cadastrado no SICAR/SP, sob o nº 35268030087172.

OBS 02: De acordo com o Laudo de Avaliação (fls. 288/304), trata-se de uma Gleba de terras com 73.150,00m² de área total, localizada na Fazenda Bocaina. A referida área é composta por rede de energia elétrica, com estrada estadual asfaltada e estradas internas de terra, com sistema de transporte coletivo. O referido imóvel possui benfeitorias reprodutivas de cana de açúcar e Área de Preservação Permanente (APP), de aproximadamente 63.150,00m².

OBS 03: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 349.500,00 (Set/2019 - fls. 288/304).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 387.505,25 (Jun/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - Localização do Imóvel: Uma Gleba de Terras, situada na “Fazenda Bocaina”, sob número dezenove (19), com acesso pelo Km 288+550m (entrando pelo trevo de retorno) da Rodovia Mal. Rondon, sentido interior capital, e seguindo por 2,50km em terra localizada no Distrito, Município e Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo. – **Descrição da Matrícula:** Uma Gleba de terras, sob número dezenove (19), com a área de 2,16,25 hectares, ou sejam 21.625 metros quadrados, situada na “Fazenda Bocaina”, no Distrito, Município e Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, com a área de 2,16,25 hectares, ou seja 21.625 metros quadrados, com os seguintes marcos, metragens e confrontações: “começa em um marco cravado na estrada que vai à casa de Izaias, no ponto que limita com as terras do condômino Otaviano Pedro Longo, seguindo com o rumo de 32º45’ NO., medindo 312,00 metros, até um marco dividindo com terras do condômino Otaviano Pedro Longo; com 54º30’ NE., medindo 72,00 metros, dividindo com terras de Lázara Martins, com 30º00’ SE., medindo 350,00 metros, até a estrada, dividindo com terras do condômino Luciano Borim, com 30º00’ SE., medindo 350,00 metros, até a estrada, dividindo com terras de Luciano Borim; pela estrada, com 86º00’ SO., medindo 55,00 metros, até o marco onde tiveram começo estas divisas”. Referida gleba de terras está cadastrada no INCRA sob o nº 617.156.000.442-8, com os seguintes dados em hectares: área total: 2,1.; área explorada: 2,1.; área explorável: 2,1.; módulo: 20,0; nº de módulos: 0,11.; fração mínima de parcelamento: 2,1.

Dados do Imóvel		
Código do Imóvel Rural (INCRA) nº	617.156.000.442-8	
Matrícula Imobiliária nº	2.189	Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista –SP.

Ônus



Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 12	29/09/16	Penhora	Proc. nº 0001985-91.2012.5.15.0114	Marcio Alexandre do Nascimento Chagas.
Av. 13	23/01/17	Penhora	Proc. nº 0074836-10.2011.8.26.0114	Banco Bradesco S/A
Av. 14	16/01/18	Penhora Exequenda	Proc. nº 0024257-24.2012.8.26.0114	Banco Bradesco S/A
Av. 16	23/08/19	Indisponibilidade	Proc. nº 0000558-11.2012.5.15.0130	Wagner Benedito Pires de Moraes.

OBS 04: Conforme averbação nº 10 da Certidão de Matrícula, o referido imóvel está cadastrado no INCRA sob o nº 617.156.000.442-8. E de acordo com a averbação nº 18, o imóvel está cadastrado no SICAR/SP, sob o nº 35268030087175.

OBS 05: De acordo com o Laudo de Avaliação (fls. 288/304), trata-se de uma Gleba com 21.625,00m² de área total, localizada na Fazenda Bocaina. A referida área é composta por Rede de energia elétrica, com estrada estadual asfaltada e estradas internas de terra, com sistema de transporte coletivo. O referido imóvel possui benfeitorias reprodutivas de cana de açúcar.

OBS 06: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 122.200,00 (Set/2019 - fls. 288/304).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 135.488,25 (Jun/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 1.067.174,72 (Jun/2021).

02 - A 1ª praça terá início em **09 de agosto de 2021, às 14 horas, e se encerrará no dia 12 de agosto de 2021, às 14 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 12 de agosto de 2021, às 14 horas, e se encerrará em 01 de setembro de 2021, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfa-leiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único e artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfa-leiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigo 892, § 2º, CPC).



05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - 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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao



adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14 - Por uma questão de a celeridade, a economia e a efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 14 de junho de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. ANDRÉ PEREIRA DE SOUZA
JUIZ DE DIREITO