



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

2ª VARA CÍVEL - FORO DE VOTUPORANGA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ESPÓLIO DE WALDEMAR DOS SANTOS RODERO** na pessoa de seus herdeiros **ABILIO RAFAEL DUTRA RODERO (CPF/MF Nº 169.833.938-05)** e **WANIA ROSELI DUTRA RODERO (CPF/MF Nº 042.280.258-11)**, e **WANI DUTRA RODERO (CPF/MF Nº 159.249.438-20)**; bem como a interessada: **COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELETRICA PAULISTA (CNPJ/MF Nº 02.998.611/0001-04)**

O MM. Juiz de Direito Dr. Rodrigo Ferreira Rocha, da 2ª Vara Cível – Foro de Votuporanga, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 por Quantia Certa, ajuizada por **CAIO CASERIO CELERI (CPF/MF Nº 637.811.408-06)** representado por seu curador provisório **EDSON DIMAS ANDREO FERRAZ (CPF/MF Nº 080.766.518-59)** em face de **ESPÓLIO DE WALDEMAR DOS SANTOS RODERO** na pessoa de seus herdeiros **ABILIO RAFAEL DUTRA RODERO (CPF/MF Nº 169.833.938-05)** e **WANIA ROSELI DUTRA RODERO (CPF/MF Nº 042.280.258-11)**, e **WANI DUTRA RODERO (CPF/MF Nº 159.249.438-20)**, nos autos do **Processo nº 0002451-88.1996.8.26.0664**, e foi designada a venda dos bens imóveis 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEIS

Lote 01 – Localização do Imóvel: Estrada Vicinal Herbert Vinicius Mechi, km 02, Haras Quatro Estrelas - **Descrição do Imóvel:** Gleba rural com área de 4,84,00 ha de terras, com a denominação particular de Haras Quatro Estrelas, localizada em Votuporanga, cuja gleba tem o seguinte roteiro: “começa no marco B, cravado junto à divisa de Alcides Roberto de Marchi e outros (matrícula 3.290) e a empresa Konstru (matrícula 47.840); segue com o rumo de 17º24’11” – SW com a distância de 108,14 metros, confrontando com Alcides Roberto de Marchi e outros (matrícula 3.290), até o marco C; daí deflete à esquerda e segue com o rumo de 82º46’32-SE com a distancia de 436,33 metros, confrontando com a gleba de Waldemar dos Santos Rodero e S/M, até o marco D, cravado junto à margem da Estrada Vicinal Herbert Vinicius Mechi – VTG – 020 (distante 15,00 metros do seu eixo); daí deflete à esquerda e segue margeando a referida estrada vicinal (distante 15,00 metros do seu eixo), no sentido Votuporanga – Álvares Florence, acompanhando a sua sinuosidade com a distância de 101,42 metros, até o marco 10 e com o rumo de 32º43’22-NE e distância de 18,22 metros, até o marco A; daí deflete à esquerda e segue com o rumo de 82º46’32-NW, com a distância 471,536 metros, confrontando com a empresa Konstru (matrícula 47.840), até o marco B, ponto inicial”;

			Dados do Imóvel	
INCRA nº			950.173.116-769-0	
Matrícula Imobiliária nº			50.256	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Votuporanga/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	12/12/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 0002451-88.1996.8.26.0664	Caio Casério Celeri

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 900.000,00 (Fev/2023 – Avaliação às fls. 917).



Valor de avaliação atualizado: R\$ 920.875,06 (Jun/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

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

Lote 02 – Localização do Imóvel: Estrada Vicinal Herbert Vinicius Mechi, km 02, Haras Quatro Estrelas - **Descrição do Imóvel:** Gleba rural com área de 18,66,48 ha de terras (conforme Av. 08), contendo uma casa de tijolos e telhas, um terreiro, 3.000 pés de café, uma tulha, rede de energia elétrica, água encanada, pasto e cercas de arame e outras pequenas benfeitorias, com a denominação particular de Haras Quatro Estrelas, localizado em Votuporanga, cuja gleba de Alcides Roberto de Marchi e outros; daí segue com o rumo de 17º24'11"-SW, com a distância de 992,44 metros, confrontando com Alcides Roberto de Marchi e outros (matrícula 3.290), até o marco 2, daí deflete à esquerda e segue confrontando com José Carlos dos Santos (matrícula 30.781), até o marco 4, com os seguintes rumos e distâncias: do marco 2 ao 3 com o rumo de 89º22'37"-SE e distância de 43,40 metros e do marco 3 ao 4 com o rumo de 80º16'50"-NE e distância de 96,17 metros; daí deflete à esquerda e segue margeando a estrada vicinal Herbert Vinicius Mechi – VTG-020 (distante 15,00 metros do seu eixo), no sentido Votuporanga – Álvares Florence, até o marco D, com os seguintes rumos e distâncias: do marco 4 ao 5 de 17º49'26"-NE e distância de 351,13 metros; do marco 5 ao 6 com o rumo de 19º07'04"-NE e distância de 36,09 metros; do marco 6 ao 7 com o rumo de 25º14'53"-NE e distância de 3,89 metros; deflete à direita e segue em curva, acompanhando a sinuosidade da referida estrada (distante a 15,00 metros do seu eixo), com a distância de 121,06 metros, até o marco 8; deflete à direita e segue com o rumo de 47º25'03"-NE e distância de 223,81 metros, até o marco 9; daí segue em curva, acompanhando a sinuosidade da referida estrada (distante a 15,00 metros do seu eixo), com a distância de 348,60 metros, até o marco D; daí finalmente deflete à esquerda e segue com o rumo de 82º46'32"-NW, com a distância de 436,33 metros, confrontando com a gleba de Waldemar dos Santos Roderio, até o marco C, ponto inicial;

				Dados do Imóvel	
INCRA nº				602.078.014.109-6	
Matrícula Imobiliária nº				50.257	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Votuporanga/SP
Ônus					
Registro	Data	Ato		Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 09	12/12/2018	Ajuizamento Ação	de	Proc. nº 0002451-88.1996.8.26.0664	Caio Casério Celeri

OBS 01: O imóvel se trata de uma gleba rural com área de 18,66,48 ha de terras (conforme Av. 08 da Matrícula Imobiliária), contendo uma casa de tijolos e telhas, um terreiro, 3.000 pés de café, uma tulha, rede de energia elétrica, água encanada, pasto e cercas de arame e outras pequenas benfeitorias, com a denominação particular de Haras Quatro Estrelas (conforme decisão da Matrícula Imobiliária).

OBS 02: A penhora deferida às fls. 874 se encontra pendente de registro na correspondente Matrícula Imobiliária.

OBS 03: No referido imóvel está gravada uma Servidão de Passagem (Av. 01, objeto do R. 07 da Matrícula Imobiliária originária nº 17.130).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 3.113.000,00 (Fev/2023 – Avaliação às fls. 917).



Valor de avaliação atualizado: R\$ 3.185.204,50 (Jun/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

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

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

OBS 02: Às fls. 567/583 houve impugnação à execução sob o fundamento de ter ocorrido prescrição intercorrente. A impugnação foi rejeitada, tendo sido interposto recurso de Agravo de Instrumento (Processo nº 2209738-33.2019.8.26.0000) que teve seu provimento negado. Do acórdão, foi interposto Recurso Especial que foi inadmitido e desta decisão foi interposto Agravo em Recurso Especial que atualmente se encontra pendente de julgamento.

Débito Exequendo: R\$ 1.367.041,65 (Abr/2023 – fls. 945/946).

02 - A 1ª praça terá início em **07 de agosto de 2023, às 14 horas, e se encerrará no dia 10 de agosto de 2023, 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 10 de agosto de 2023, às 14 horas, e se encerrará em 11 de setembro de 2023, 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 (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.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 e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. 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, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). 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 (artigos 892, § 2º e 843, § 1º 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, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ 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).



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

14 - Por uma questão de celeridade, economia e 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 compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, 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). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 14 de junho de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. RODRIGO FERREIRA ROCHA
JUIZ DE DIREITO