

## **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE DESCALVADO/SP**

O **Dr. RODRIGO CARLOS ALVES DE MELO**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Descalvado/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP Nº 464**, por meio do site [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**PROCESSO nº: 1000042-42.2020.8.26.0160** (Execução de Título Extrajudicial)

**EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S.A, CNPJ: 00.000.000/0001-91**, na pessoa de seu representante legal (e credor hipotecário);

**EXECUTADOS:**

- **ALEXANDRE MUNIZ BARRETTO OTSUKA**, CPF: 175.594.008-41;
- **ANGELA MUNIZ BARRETTO OTSUKA**, CPF: 247.350.748-13 (**interveniente garantidora**);

**INTERESSADOS:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DA REFORMA AGRÁRIA – INCRA;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **MIRIAN CRISTINA FILA OTSUKA**, CPF: 252.381.028-01 (**cônjuge**);
- **MARIANE BERTOLIN**, CPF 407.171.168-08;

**1º Leilão**

Início em 27/08/2024, às 14:00hs, e término em 30/08/2024, às 14:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 1.369.399,77, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 30/08/2024, às 14:01hs, e término em 20/09/2024, às 14:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 821.639,87, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**IMÓVEL RURAL DENOMINADO “CHÁCARA SANTA MARIA” (AV.6), LOCALIZADA NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE DESCALVADO, COM A ÁREA DE 12,5 ALQS. (DOZE ALQUEIRES E CINCO DÉCIMOS), IGUAIS A 30,25 HAS. (TRINTA HECTARES E VINTE E CINCO ARES)**, contendo benfeitorias, confrontando atualmente no seu todo com: terras de Dr. Cid Muniz Barreto e outros; de Mineração Jundú S/A., e com o Ribeirão Bonito.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 175/193).** Quase em sua totalidade com plantação de árvores nativas e eucalipto. Possui aproximadamente 01 alqueires de plantação de eucaliptos em meio a mata nativa, possui também 01 represa de água doce e iniciasse na sua divisa com o rio ribeirão Bonito.

**Matrícula n.º:** 2.350 do Cartório de Registro de Imóveis de Descalvado/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 121 dos autos, bem como na **AV. 09** da matrícula. Consta, nos **R.s 07 e 08, HIPOTECAS** de primeiro e segundo grau, respectivamente, em favor de BANCO DO BRASIL S.A, CNPJ: 00.000.000/0001-91.

**INCRA N.º: 618.055.005.207-5;** não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a busca diretamente nos órgãos competentes.

**DEPOSITÁRIO:** ALEXANDRE MUNIZ BARRETTO OTSUKA, o executado.

**Avaliação:** R\$ 1.146.837,50, em junho de 2021.

**Débito da ação:** R\$ 616.555,73, em fevereiro de 2020, a ser atualizado até a data da arrematação.

## 1 Obrigações e débitos

### **Verificação de condições do bem**

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 a alienação.

### **Transferência do bem**

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

### **Hipoteca e penhoras**

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

### **Pendências**

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

### **IPTU, taxas e impostos**

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

## 2

## **Publicação do Edital e Leiloeiro**

O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br) (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP no 464,, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

## Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

**À vista****Parcelado****Por crédito**

**a) À vista:** Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**b) Parcelado (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail [contato@hastavip.com.br](mailto:contato@hastavip.com.br), para serem analisadas pelo MM. Juízo.

**c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

## Comissão e Pagamento

**Valor da comissão do Leiloeiro:** A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

**Acordo ou remição:** Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

## Falta de pagamento



**Atraso no pagamento:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



**Consequências:** Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

## Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br).

### ⚠ Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



Descalvado/SP, 21 de junho de 2024.

**Dr. Rodrigo Carlos Alves de Melo**

**Juiz de Direito**