

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

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

**Processo nº: 0002492-34.2004.8.26.0160 (784/04) – Execução Hipotecária**

**Exequente:**

- **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa do seu representante legal;

**Executados:**

- **FRIGORÍFICO FRIGOBEM LTDA**, CNPJ: 03.356.791/0001-85, na pessoa do seu representante legal;
- **JOSE ANTONIO GARCIA BENVENGA**, CPF: 053.622.028-04;
- **CARLOS MARCELO BENVENGA**, CPF: 165.015.638-36;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DO DESCALVADO/SP;**
- **1ª VARA DA COMARCA DE DESCALVADO/SP**, processo nº 0002493-19.2004.8.26.0160 (785/04);
- **2ª VARA DA COMARCA DE DESCALVADO/SP**, processo nº 0002484-57.2004.8.26.0160 (693/04);

**1º Leilão**

Início em 23/06/2025, às 14:30hs, e término em 26/06/2025, às 14:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 5.878.389.403,66 (cinco bilhões oitocentos e oitenta e oito milhões, trezentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e três reais e sessenta e seis centavos), atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 26/06/2025, às 14:31hs, e término em 17/07/2025, às 14:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 3.527.033.642,20 (três bilhões, quinhentos e vinte e sete milhões, trinta e três mil, seiscentos e quarenta e dois reais e vinte centavos), correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**O IMÓVEL RURAL “FAZENDA SÃO CARLOS”** constituído por Lotes de terrenos situado na Estrada Municipal Guilherme Scatena, km 6, Descalvado/SP, edificado sobre os seguintes imóveis, todos matriculados no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Descalvado/SP: **MATRÍCULA N. 5.144 – UM PRÉDIO RESIDENCIAL DE ALVENARIA, COM 51,255 METROS QUADRADOS DE ÁREA CONSTRUÍDA, SOB Nº 386, SITUADO NA RUA F, E SEU RESPECTIVO TERRENO CONSISTENTE DO LOTE Nº 03, DA QUADRA B.1, DA PLANTA DO PROJETO DE CONSTRUÇÃO Nº 0032, DO CADASTRO DA PREFEITURA MUNICIPAL, COM A ÁREA TOTAL DE 279,40 METROS QUADRADOS, DO CONJUNTO HABITACIONAL “NOSSO TETO”, LOCALIZADO NO “JARDIM ALBERTINA”, DESTA CIDADE DE DESCALVADO,** contendo as seguintes medidas e confrontações: estando de frente para o lote, 10,00 metros de frente para o alinhamento da Rua F; 27,86 metros pelo lado direito, confrontando com o lote nº 02; 28,02 metros pelo lado esquerdo confrontando com o lote nº 04 e, 10,00 metros pelos fundos, confrontando com propriedade de Paulo Casati; **MATRÍCULA N. 5.919 – O LOTE INDICADO PELO Nº 06 (SEIS), DA QUADRA “A”, QUE POSSUI UMA ÁREA DE 275,00 METROS QUADRADOS** dentro das seguintes medidas e confrontações: 11,00 METROS DE FRENTE PARA A Rua Cônego Manoel Alves, por 25,00 metros da frente aos fundos, confrontando do lado direito de quem olha o imóvel do meio da Rua com o lote nº 07; do lado esquerdo com o lote nº 05; e, nos fundos, com o lote nº 08; **MATRÍCULA N. 9.548 – UM TERRENO, CONTENDO DUAS CASAS, GEMINADAS, COM FRENTE PARA AVENIDA PIO XII, INDICADAS PELOS NºS 385 (TREZENTOS E OITENTA E CINCO), E 397 (TREZENTOS E NOVENTA E SETE), NA ESQUINA COM A RUA RICARDO GARBIN, NESTA CIDADE DE DESCALVADO-SP,** medindo, o terreno, 12,00ms (doze metros) de frente, ou seja, na face da primeira via pública; 11,00ms (onze metros), em curva, na esquina e mais 17,00ms (dezessete metros), em reta, na face da segunda via pública, no sentido da frente aos

fundos. 24,00ms (vinte e quatro metros), também da frente aos fundos, na outra face, dividindo com propriedades de Orlando Gallo, José Alves Pinto, e outro; e 19,00ms (dezenove metros), na face dos fundos, dividindo com terreno remanescente, no domínio de Sebastião Chiaretti, totalizando, assim, a área de 445,50 m<sup>2</sup> (quatrocentos e quarenta e cinco metros e trinta e quatro centímetros quadrados), com 130,34m<sup>2</sup> (cento e trinta metros e trinta e quatro centímetros quadrados), de área construída; **MATRÍCULA N. 10.040 – UM TERRENO, SEM BENFEITORIA, COM FRENTE PARA A AVENIDA DAS FLORES, LADO ESQUERDO, SENTIDO CIDADE-BAIRRO,** medindo 21,34ms (vinte e um metros e trinta e quatro centímetros) nessa face; 25,50ms (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros), da frente aos fundos, na lateral esquerda de quem o olha da via pública, onde confronta com propriedade de Carlos Alberto Benvenga e José Antonio Garcia Benvenga; 25,50ms (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros), também da frente aos fundos, na outra lateral, dividindo com propriedade de Luiz Carlos Massola, e 21,29ms (vinte e um metros e vinte e nove centímetros), na face dos fundos, dividindo com propriedade de Sebastião Chiaratti, encerrando, assim, a área de 540,25m<sup>2</sup> (quinhentos e quarenta metros e vinte e cinco centímetros quadrados); **MATRÍCULA N. 10.114 – UM TERRENO, SEM BENFEITORIA, COM FRENTE PARA A AVENIDA DAS FLORES, LADO ESQUERDO, SENTIDO CIDADE-BAIRRO,** medindo 22,46ms (vinte e dois metros e quarenta e seis centímetros), nessa face; 25,50ms (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros), da frente aos fundos na lateral direita de quem o olha da via pública, onde confronta com propriedade de Carlos Alberto Benvenga e outro; 25,50ms (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros), também da frente aos fundos, na outra lateral, dividindo com propriedade de Sebastião Chiaratti; e, 22,46 (vinte e dois metros e quarenta e seis centímetros), na face aos fundos, dividindo também com propriedade de Sebastião Chiaratti, encerrando, assim, a área de 572,73 m<sup>2</sup> (quinhentos e setenta e dois metros e setenta e três centímetros quadrados); **MATRÍCULA N. 17.425 – O IMÓVEL RURAL DENOMINADO “FAZENDA SÃO CARLOS”, LOCALIZADO NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE DESCALVADO-SP, SEM BENFEITORIAS, CONTENDO A ÁREA DE 140,6101 HECTARES, DESCRITO E CARACTERIZADO DENTRO DO SEGUINTE PERÍMETRO, DIVISAS E CONFRONTAÇÕES:** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AEX-M-1649, de coordenadas N 7.581.492,78m e E 226.077,25m; Vértice formado pela Área aqui descrita, pela Gleba A da matrícula 12.027 da Fazenda São Carlos, e ainda pelo Horto Florestal Bom Retiro, propriedade da Rede Ferroviária Federal S/A (RFFSA), matrícula nº 11.793, deste por cerca, segue confrontando com o Horto Florestal Bom Retiro, propriedade da Rede Ferroviária Federal S/A (RFFSA), matrícula nº 11.793, com os seguintes azimutes e distâncias: 96°37'43" e 1.126,31m até o vértice AEX-M-1650, de coordenadas N 7.581.362,77m e E 227.196,03m; 120°46'03" e 112,78m até o vértice AEX-M-1651, de coordenadas N 7.581.305,08m e E 227.292,94m; 99°02'38" e 421,12m até o vértice AEX-M-1652, de coordenadas N 7.581.238,88m e E 227.708,82m; 49°59'42" e 24,01m até o vértice AEX-M-1653, de coordenadas N 7.581.254,32m e E 227.727,22m; deste por cerca, segue confrontando com a Estância Novo Horizonte propriedade de Mario Luiz Carlino da Costa matrícula nº 12.481, com os seguintes azimutes e distâncias: 163°03'12" e 150,23m até o vértice AEX-M-1654, de coordenadas N 7.581,110m61m e E 227.771,01m; 169°24'51" e 25,05m até o vértice AEX-M-1655, de coordenadas N 7.581.086,26m e E 227.776,89m; 169°48'57" e 79,58m até o vértice AEX-M-1656, de coordenadas N 7.581.007,94m e E 227,790,96m; deste por cerca, segue confrontando com a Gleba B da Fazenda São Domingos propriedade de Florinda Versolato Polato, matrícula nº 15.989, com os seguintes azimutes e distâncias: 211°39'32" e 649,68m até o vértice AEX-M-1657, de coordenadas N 7.580.954,94m e

E 227.449,97m; deste por cerca, segue confrontando com a Gleba A da Fazenda São Domingos propriedade de Silvana Scodro de França matrícula nº 15.988, com os seguintes azimutes e distâncias: 294°25'45" e 49,58m até o vértice AEX-M-1658, de coordenadas N 7.580.475,45m e E 227.404,83m; 254°06'54" e 4,03m até o vértice AEX-M-4659, de coordenadas N 7.580.474,34m e E 227.400,95m; 238°54'20" e 165,39m até o vértice AEX-M-1660, de coordenadas N 7.580.388,92m e E 227.259,32m; 331°24'02" e 143,47m até o vértice AEX-M-1661, de coordenadas N 7.580.514,89m e E 227.190,64m; 238°55'42" e 49,87m até o vértice AEX-M-1662, de coordenadas N 7.580.489,15m e E 227.147,93m; 244°42'35" e 14,49m até o vértice AEX-M-1663, de coordenadas N 7.580.482,96m e E 227.134,82m; 246°31'49" e 31,11m até o vértice AEX-M-1664, de coordenadas N 7.580.470,57m e E 227.106,29m; 225°37'46" e 12,62 m até o vértice AEX-M-1665, de coordenadas N 7.580.461,75m e E 227.097,27m; 217°50'26" e 25,75 m até o vértice AEX-M-1666, de coordenadas N 7.580.441,41m e E 227.081,47m; 204°54'37" e 67,33m até o vértice AEX-M-1667, de coordenadas N 7.580.380,34m e E 227.053,11m; 212°57'04" e 109,19m até o vértice AEX-M-1668, de coordenadas N 7.580.288,72m e E 226.993,72m; 304°31'09" e 246,00 m até o vértice AEX-M-1669, de coordenadas N 7.580.428,12m e E 226.791,03m; 25°44'09" e 13,20 m até o vértice AEX-M-1670, de coordenadas N 7.580.440,01m e E 226.796,76m; 303°47'43" e 202,82m até o vértice AEX-M-1671, de coordenadas N 7.580.0552,82m e E 226.628,21m; deste por uma linha imaginária, segue confrontando com a Fazenda São Carlos, matrícula nº 5.827, com os seguintes azimutes e distâncias: 290°01'25" e 401,39 m até o vértice AEX-V-0105, de coordenadas N 7.580.690,26m e E 226.251,08m; 291°11'25" e 314,74 m até o vértice AEX-V-0070, de coordenadas N 7.580.804,03m e E 225.957,62m; deste, por uma linha imaginária, segue confrontando com a Gleba A da matrícula nº 12.017, da Fazenda São Carlos, com os seguintes azimutes e distâncias: 26°36'06" e 93,14 m até o vértice AEX-V-0069, de coordenadas N 7.580.887,31m e E 225.999,33m; 40°24'16" e 338,76 m até o vértice AEX-V-0068, de coordenadas N 7.581.145,27m e E 226.218,91m; 293°17'59" e 230,94 m até o vértice AEX-V-0067, de coordenadas N 7.581.236,61m e E 226.006,80m; 329°04'37" e 78,98 m até o vértice AEX-V-0066, de coordenadas N 7.581.304,36m e E 225.966,22m; 25°42'36" e 131,35 m até o vértice AEX-V-0065, de coordenadas N 7.581.422,71m e E 226.023,20m; 37°38'42" e 88,49 m até o vértice AEX-M-1649, ponto inicial da descrição deste perímetro.

**ÔNUS:** **MATRÍCULA N. 5.144** – A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. **166/170** dos autos, bem como na **AV.22** da matrícula. Consta, no **R.13, HIPOTECA** de 2º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 14, HIPOTECA** de 3º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 15, HIPOTECA** de 4º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 17, HIPOTECA** de 5º grau em favor de Banco do Brasil/AS. Consta no **R. 18, HIPOTECA**, de 6º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta em **R. 19, HIPOTECA**, de 7º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta em **R. 20, HIPOTECA** de 8º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta na **R. 21, PENHORA**, derivada do processo nº 785/04 da 1ª Vara de Descalvado/SP.

**CONTRIBUINTE:** 01.06.026.0032.001; Em pesquisa realizada em maio/2025 **não constam** débitos para o imóvel.

**MATRÍCULA N. 5.919** – A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. **166/170** dos autos, bem como na **AV.19** da matrícula. Consta no **R. 09, HIPOTECA**, de 1º grau em favor de Banco do Brasil S/A.

Consta no **R. 10 HIPOTECA**, de 2º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 11, HIPOTECA**, de 3º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 12 HIPOTECA**, de 4º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 14 HIPOTECA**, de 5º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 15 HIPOTECA**, de 6º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 16, HIPOTECA** de 7º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 17, HIPOTECA** de 8º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 18, PENHORA**, derivada dos autos nº 785/04 da 1ª Vara de Descalvado/SP.

**CONTRIBUINTE:** 01.05.039.0250.001; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**MATRÍCULA N. 9.548** – A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. **166/170** dos autos, bem como na **AV.16** da matrícula. Consta no **R. 06, HIPOTECA**, de 1º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 07 HIPOTECA**, de 2º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 08, HIPOTECA**, de 3º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 09 HIPOTECA**, de 4º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 11 HIPOTECA**, de 5º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 12 HIPOTECA**, de 6º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 13, HIPOTECA** de 7º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 14, HIPOTECA** de 8º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 15, PENHORA**, derivada dos autos nº 785/04 da 1ª Vara de Descalvado/SP;

**CONTRIBUINTE:** 01.05.089.0056.001; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**MATRÍCULA N. 10.040** – A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. **166/170** dos autos, bem como na **AV.16** da matrícula. Consta no **R. 06, HIPOTECA**, de 1º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 07 HIPOTECA**, de 2º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 08, HIPOTECA**, de 3º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 09 HIPOTECA**, de 4º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 11 HIPOTECA**, de 5º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 12 HIPOTECA**, de 6º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 13, HIPOTECA** de 7º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 14, HIPOTECA** de 8º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 15, PENHORA**, derivada dos autos nº 785/04 da 1ª Vara de Descalvado/SP;

**CONTRIBUINTE:** 01.07.001.0101.001; Em pesquisa realizada em maio/2025 **não constam** débitos para o imóvel.

**MATRÍCULA N. 10.114** – A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. **166/170** dos autos, bem como na **AV.15** da matrícula. Consta no **R. 05, HIPOTECA**, de 1º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 06 HIPOTECA**, de 2º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 07, HIPOTECA**, de 3º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 08 HIPOTECA**, de 4º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 10 HIPOTECA**, de 5º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 11 HIPOTECA**, de 6º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 12, HIPOTECA** de 7º grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 13, HIPOTECA** de 8º

grau em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R. 14, PENHORA**, derivada dos autos nº 785/04 da 1ª Vara de Descalvado/SP;

**CONTRIBUINTE:** 01.07.001.0123.001; Em pesquisa realizada em maio/2025 **não constam** débitos para o imóvel.

**MATRÍCULA N. 17.425 (derivada da Matrícula 1.641)** – A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. **166/170** dos autos, bem como na **R. 189** da matrícula 1.641. Consta na **AV. 01, ÔNUS**, com HIPOTECAS registradas sob nºs R. 100, R. 102, R. 115, R. 120, R. 124, R. 125, R. 137, R. 148, R. 149, R. 150, R. 151, R. 152, R. 153 E R. 179 e PENHORAS registradas sob nºs R. 188 e R. 189 todas da matrícula 1.641 de Descalvado/SP. Consta na **AV. 02, RESERVA LEGAL**, de 20,7588 has., equivalentes a 8,5780 alqs., identificada como Reserva 06. Consta na **AV. 03, RESERVA LEGAL**, de 7,2493 has., equivalentes a 2,9956 alqs., identificada como Reserva 07. Consta na **AV. 04, RESERVA LEGAL COMPENSATÓRIA**, fazendo consignar que 1,9325 has., equivalentes a 0,7986 alqs., constitui Reserva Legal de Floresta identificada como Reserva 03, compensando a Reserva Florestal do imóvel matrícula 17.428. Consta na **AV. 05, RESERVA LEGAL COMPENSATÓRIA**, fazendo consignar que 0,6282 has., equivalentes a 0,2596 alqs., constitui Reserva Legal de Floresta, identificada como Reserva 04, compensará a Reserva Florestal do imóvel matrícula 17.424. Consta na **AV. 06, RESERVA LEGAL**, fazendo consignar que 0,411has., equivalentes a 0,1694 alqs., constitui Reserva Legal de Floresta identificada como Reserva 05. Consta na **AV. 07, RESERVA LEGAL COMPENSATÓRIA**, fazendo consignar que 1,9464has., equivalente a 0,8043 alqs., do imóvel desta matrícula constitui Reserva Legal de Floresta identificada como Reserva 02 e compensará a Reserva Florestal do imóvel de matrícula 17.428.;

**CONTRIBUINTE:** INCRA nº 618.055.685.879-9; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes;

#### **DAS AVALIAÇÕES:**

**MATRÍCULA N. 5.144** – (fls. **479-527, 873-877, 967-969**): Prédio residencial Vila Alvertina, 51,255 metros quadrados. Rua F, nº 386, lote nº 3; da quadra B1 da planta do projeto de construção nº 0032, do cadastro da Prefeitura municipal com área total de 279,40 metros quadrados. **Avaliação:** R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) em janeiro de 2024.

**MATRÍCULA N. 5.919** – (fls. **479-527, 873-877, 967-969**): Terreno sem benfeitorias, 275,00 metros quadrados, Rua Cônego Manoel Alves, lote indicado pelo nº 06. **Avaliação:** R\$ 100.000,00 (cem mil reais) em janeiro de 2024.

**MATRÍCULA N. 9.548** – (fls. **479-527, 873-877, 967-969**): Casas geminadas; Avenida Pio XII, nº 385. **Avaliação:** R\$ 400.000,00, em janeiro de 2024.

**MATRÍCULA N. 10.040** – (fls. **479-527, 873-877, 967-969**): Um terreno sem benfeitoria, totalizando 540,25 metros quadrados, localizado na Avenida das Flores, lado esquerdo, sentido cidade-bairro. **Avaliação:** R\$ 100.000,00 (cem mil reais) em janeiro de 2024.



**MATRÍCULA N. 10.114 – (fls. 479–527, 873–877, 967–969):** Um terreno sem benfeitoria totalizando 572,73 metros quadrados, localizado na Avenida das Flores, lado esquerdo, sentido cidade-bairro. **Avaliação:** R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) em janeiro de 2024.

**MATRÍCULA N. 17.425 (derivada de matrícula 1.641) – (fls. 479–527, 873–877, 967–969):** Terra nua. **Avaliação:** R\$ 7.553.433,96 (sete milhões quinhentos e cinquenta e três mil. Quatrocentos e trinta e três reais e noventa e seis centavos) em janeiro de 2024.

**TÍTULOS MINERÁRIOS – (fls. 479–527, 873–877, 967–969):** As áreas 1 e 2 delimitadas em mapa são as mais favoráveis para as areias industriais para várias finalidades. As áreas de maior interesse e mais favoráveis de acordo com as análises laboratoriais apresentam as seguintes dimensões: Área 1 – 657.233,0627 m<sup>2</sup> (profundidade analisada de 37 m) e Área 2 – 1.078.477,8874 m<sup>2</sup> (profundidade analisada de 18 m). Considerando que a área 1 apresenta 26 % de (S2) a 32 % (S4) de SiO<sub>2</sub> em 657.233,06 m<sup>2</sup> ou 65,72 HA e que a área 2 apresenta de 16,8% de (S8) a 30 % (S9) de SiO<sub>2</sub> – 1.078.477,89 m<sup>2</sup> ou 107,84 há devendo portanto passar por processos dos beneficiamentos anteriormente citados.

**Total da Avaliação: R\$ 5.498.061.000,60 (cinco bilhões quatrocentos e noventa e oito milhões, sessenta e um mil reais e sessenta centavos) em janeiro de 2024.**

## 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 bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.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):** Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.



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.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.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, 5 de maio de 2025.

**Dr. Rodrigo Carlos Alves de Melo**

Juiz de Direito