

## 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 N° 386, SITUADO NA RUA F, E SEU RESPECTIVO TERRENO CONSISTENTE DO LOTE N° 03, DA QUADRA B.1, DA PLANTA DO PROJETO DE CONSTRUÇÃO N° 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 N° 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 N°S 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 Ferroviaria 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 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 7580.441,41m e E 227.081,47m; 204°54'37" e 67,33m até o vértice AEX-M-1667, de coordenadas N 7580.380,34m 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 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 imaginaria, 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 Albertina, 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**.

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).

### ① 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