

### **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE INDAIATUBA/SP**

O **Dr. Wilson Henrique Santos Gomes**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Indaiatuba/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.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 1000105-26.2022.8.26.0248** – Execução de Título Extrajudicial.

**Exequente: JOSÉ PIRES DA CUNHA**, CPF: 031.780.138-49;

**Executado: SÍLVIO RENATO BOLDRINI**, CPF: 049.511.088-44;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA;**
- **MARIA TEREZINHA DE FÁTIMA AMADIO BOLDRINI**, CPF N/C;

**1º Leilão**

Início em 23/08/2024, às 14:00hs, e término em 26/08/2024, às 14:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 13.065.771,22, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 26/08/2024, às 14:01hs, e término em 16/09/2024, às 14:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 9.146.039,85, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizado, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas na cota-parte pertencente ao executado, preservando-se, assim, a cota-parte do coproprietário alheio, nos termos do art. 843, §2º, do CPC.

**Descrição do Bem**

**GLEBA B, ORIGINADA DA SUBDIVISÃO DO SÍTIO DENOMINADO ``QUINTA PAULISTA``, SITUADO NO BAIRRO ITAICI, NESTA CIDADE E COMARCA DE INDAIATUBA**, dentro das seguintes medidas confrontações: tem seu início no ponto A14, localizado entre Gleba A (desmembrada da Matrícula 81.807) e a Estrada Municipal, deste ponto, segue na distância de 13,71 metros com azimute de 173º35'18'', até encontrar o ponto B1, confrontando neste alinhamento a referida Estrada Municipal, deste ponto, segue na distância de 82,89 metros com azimute de 173º35'18'', até encontrar o ponto B2, deste ponto, deflete à direita na distância de 43,25 metros e com azimute de 219º24'18'', até encontrar o ponto B3, deste ponto, deflete à esquerda na distância de 79,98 metros e com azimute de 211º05'18'', até encontrar o ponto B4, deste ponto, deflete à direita na distância de 111,91 metros e com azimute de 215º10'18, até encontrar o ponto B5, deste ponto, deflete à esquerda na distância de 56,45 metros e com azimute de 148º18', até encontrar o ponto B6, deste ponto, deflete à direita na distância de 219,37 metros e com azimute de 207º47'03, até encontrar o ponto B7, deste ponto, deflete na distância de 36,88 metros e azimute de 230º54'17'', até encontrar o ponto B8 confrontando do ponto B1 ao ponto B8 com a Área Remanescente da Fazenda Santa Alice (Gleba A), sob matrícula n. 63.914 (C.R.I de Indaiatuba/SP), de propriedade de Rafael Cinta Leite e Outros, deste ponto deflete à direita e segue pelo eixo de um córrego no sentido jusante numa distância sinuosa de 282,10 até encontrar o ponto B9, confrontando neste alinhamento com Gleba de Terras (desmembrada da Fazenda Santa Alice) sob matrícula

n. 32.980 (C.R.I de Indaiatuba-SP), de propriedade de Milton Hiroshi Fukai e outros, deste ponto, deflete à esquerda e segue no eixo do referido córrego jusante numa distância sinuosa de 28,42 até encontrar o ponto B10, confrontando neste alinhamento com a gleba de terras desmembrada da Fazenda Santa Alice, de propriedade de Miguel Angel Lojo Santamaria (matrícula n. 32.808), deste ponto, deflete à direita na distância de 63,10 metros e com o azimute de  $341^{\circ}23'53''$ , até encontrar o ponto B1, deste ponto, deflete à direita na distância 58,70 metros e com o azimute de  $353^{\circ}56'00''$ , até encontrar o ponto B12, deste ponto, deflete à esquerda na distância de 52,20 metros e com o azimute de  $345^{\circ}33'42''$ , encontrar o ponto de B13, deste ponto deflete à esquerda na distância de 19,40 metros e com azimute de  $335^{\circ}24'04''$  metros e com azimute de  $344^{\circ}21'09''$ , até encontrar o ponto B15, deste ponto deflete à direita na distância de 63,91 metros e com o azimute de  $02^{\circ}06'32''$ , até encontrar o ponto A8, confrontando do ponto B10 ao ponto A8 com Fazenda Santa Marina, sob matrícula 5.589 (CRI de Indaiatuba-SP), de propriedade de Maria Célia do Amaral Souza Dubois e outros, deste ponto, deflete à direita na distância de 172,55 metros no azimute de  $105^{\circ}30'43''$  até encontrar o ponto A9, deste ponto, deflete à esquerda na distância de 357,07 metros e com azimute de  $21^{\circ}08'11''$  até encontrar A10, deste ponto, deflete à direita na distância de 119,88 metros e com azimute de  $105^{\circ}30'43''$  até encontrar, A11, deste ponto, deflete à esquerda na distância de 94,78 metros e com azimute de  $44^{\circ}15'32''$  até encontrar A12, deste ponto, deflete à direita na distância de 57,71 metros e com azimute de  $52^{\circ}12'05''$  até encontrar A13, deste ponto, deflete à direita na distância de 31,07 metros e com azimute de  $65^{\circ}10'09''$  até encontrar A14, confrontando do ponto A8 ao ponto A14 com a Área Remanescente da Matrícula n. 81.807 (Gleba A), ponto A14, do ponto inicial desta descrição, assim perfazendo a área total da gleba de 147,336,78 metros quadrados. Benfeitorias: 04 casas para colono, 01 casa da sede, 05 tulhas construídas de tijolos e coberta de telhas.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 423- 450):** O imóvel avaliando caracteriza-se por ser uma gleba de terra, utilizada para produção agrícola, que possui benfeitorias tais como casa sede, casas de colonos, barracões e coberturas. O imóvel avaliando caracteriza-se por ser uma gleba de terra, de nome Sítio Quinta Paulista, com 14,7 (ha) ou 147.336,78 m<sup>2</sup> de área rural, utilizada parcialmente para a produção de uvas. Terreno de solo firme, de topografia ondulada, com aclives e declive. As benfeitorias encontradas no sítio foram: a casa sede onde mora o proprietário, quatro casas de colonos onde duas possuem terreiro, três barracões e duas coberturas para armazenamento de produtos e equipamentos, não possui porteira de entrada, sendo seu perímetro parcialmente delimitado por cercas de arame farpado.

**Matrícula:** 104.756 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 305-307 dos autos, bem como na **AV. 05** da matrícula. Consta na **AV. 04, PENHORA** derivada dos autos nº 1000106-11.2022.8.26.0248, da 3ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba/SP.

**CONTRIBUINTE NIRF: 0.261.447-2;** Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

**Avaliação:** R\$ 12.620.000,00, em agosto de 2023.

**Débito da ação:** R\$ 91.783,67, em agosto de 2023, 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, 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.

 Indaiatuba, 21 de junho de 2024.

**Dr. Wilson Henrique Santos Gomes**

Juiz de Direito