

03ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SOROCABA/SP

O **Dr. Mário Gaiara Neto**, MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pela Gestora **HASTA VIP** – www.hastavip.com.br

PROCESSO nº: 0001926-98.1996.8.26.0602

Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE: EURIPIDES TSAI, CPF: 074.117.536-49, **por sua representante legal MARIA DAS GRAÇAS TSAI**, CPF: 173.904.508-43.

EXECUTADO: BENEDITO ADEMIR PINTO, CPF: 248.043.048-00;

INTERESSADOS:

- **MARINA RODRIGUES KNITTEL PINTO**, CPF: 101.960.508-12 (Cônjuge do executado e coproprietária);
- **UNIÃO-FAZENDA NACIONAL**, na pessoa de seu Procurador Geral;
- **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA**, na pessoa de seu representante legal;
- **Delegacia da Receita Federal – Unidade Sorocaba/SP**, na pessoa de seu representante legal (credor fiscal – ITR);
- **Sicar-Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural**, na pessoa de seu representante legal (órgão fiscalizador das Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de uso restrito);
- **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, pelo promotor de justiça designado;
- **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/SP**, processos nº **0018461-19.2007.8.26.0602/01**, **0006783-90.1996.8.26.0602/01**;
- **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/SP**, processo **1031738-02.2018.8.26.0602**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;

1º LEILÃO: Inicia no dia **02/10/2020**, às **16:00hs**, e termina no dia **05/10/2020**, a partir das **16:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 2.247.964,57 (Dois milhões e duzentos e quarenta e sete mil e novecentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos), correspondente ao valor da avaliação, para julho de 2020, conforme Tabela de Atualização Monetária do TJ/SP.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2º LEILÃO: Inicia no dia **05/10/2020**, às **16:01hs**, e termina no dia **27/10/2020**, a partir das **16:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.685.973,42 (Um milhão e seiscentos e oitenta e cinco mil e novecentos e setenta e três reais e quarenta e dois centavos), correspondente a, aproximadamente, **74,99%** do valor da avaliação, em observação ao art. 843, § 2º, do CPC, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas sobre o valor da parte ideal do executado nesta ação, respeitada, assim, a cota parte sobre a avaliação de cada coproprietário, nos termos da r. decisão de fls. 821/822.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: UMA GLEBA RURAL, DESIGNADA POR GLEBA "D", PARTE DA "FAZENDA ALVORADA", LOCALIZADA NA RODOVIA RAPOSO TAVARES KM 117, NO MUNICÍPIO DE ARAÇOIBÁ DA SERRA, desta comarca, com a seguinte descrição: começa no vértice 03B de onde segue por cerca confrontando com a Rodovia Raposo Tavares - SP270, pista interior capital (Km 116+768,96) no azimute de 49º39'29" e a distância de 84.80m até o vértice 03C, deste, segue com azimute de 137º44'10" e a distância de 202.27m até o vértice 15A, do vértice 03C ao vértice 15A confronta com a GLEBA "E", deste, segue com o azimute de 158º48'23" e a distância de 41.21m até o vértice 16, deste, segue com o azimute de 188º06'13" e a distância de 62.60m até o vértice 17, deste, segue com o azimute de 193º04'25" e a distância de 8,50m até o vértice 17A, do vértice 15A ao vértice 17A confronta por eixo do córrego com a Áureo de Oliveira Flores; deste, segue com o azimute de 314º48'39" e a distância de 288,71m até o vértice 03B,

confrontando com a Gleba "C", e perfazendo uma área de 20.000,00 metros quadrados ou 2,00000 hectares.

Conforme Laudo de Avaliação (fls. 528/613): Foi constatado que não existe nenhum tipo de benfeitoria edificada sobre a gleba de terras. O acesso ao imóvel se dá através de servidão de passagem e acesso sobre uma faixa de terras da Gleba "C" da Fazenda Alvorada, sendo o acesso a esta pela Rodovia Raposo Tavares.

Valor histórico de avaliação: R\$ 2.057.000,00 (Dois milhões e cinquenta e sete mil Reais), em agosto de 2017.

Valor atualizado da avaliação: R\$ 2.247.964,57 (Dois milhões e duzentos e quarenta e sete mil e novecentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos), em julho de 2020.

Matrícula nº 100.911 do 02º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP.

DEPOSITÁRIO: Benedito Ademir Pinto, CPF: 248.043.048-00;

CONTRIBUINTE INCRA nº: 632.015.005.606-0;

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 225.405,66 (Duzentos e vinte e cinco mil e quatrocentos e cinco Reais e sessenta e seis centavos), em setembro de 2017, a ser atualizado até a data da arrematação.

DO ÔNUS: A **PENHORA** exequenda encontra-se no Termo de Penhora e Depósito, conforme fls. 650 nos autos do processo em epígrafe. Consta, na **AV. 03**, que **o referido bem imóvel goza de Servidão de Passagem e Acesso**, sobre uma faixa de terras, com a área de 1.293,32m², instituída sobre a Gleba "C", devidamente registrada no R.3-100.910. Consta, na **AV. 04, PENHORA DE PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 50%** nos autos nº 0018461-19.2007.8.26.0602/01, que tramita perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/SP. Consta, na **AV. 05, PENHORA DE PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 50%** nos autos nº 0006783-90.1996.8.26.0602/01, que tramita perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/SP. Consta, às **fls. 821, embargos de terceiro** nº 1031738-02.2018.8.26.0602, que tramita perante a 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, julgado parcialmente procedente para o fim de reservar à cônjuge/coproprietária da metade do valor do imóvel, considerados a avaliação, o cota parte e sua meação, sendo que tal feito ainda não transitou em julgado. Não foi

possível consultar eventuais débitos fiscais pendentes sobre este bem, uma vez que seu número de contribuinte NIRF não foi informado¹. Não constam nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

DO IMÓVEL: Conforme art. 9º do Prov. 1625/2009, o imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens, correrão por conta do arrematante, conforme art. 24 do mesmo Provimento.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.hastavip.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DO LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.hastavip.com.br e será conduzido por seu Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP sob o nº 464.

DOS LANCES: Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.hastavip.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

¹ <http://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaoITR/Certidao/Emissao>

DO PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (i) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: comercial@hastavip.com.br (art. 895, I e II e §1º, do CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC).

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC, conforme a redação do art. 21 do Provimento CSM/TJSP nº 1625/2009. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC).

DA COMISSÃO: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago no prazo de 24hs (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, sendo que somente será devolvida ao arrematante por determinação judicial, nos termos da Lei. Em caso de acordo, remição ou adjudicação superveniente à publicação do edital, será devida ao Leiloeiro a comissão no patamar de 2% (dois por cento) sobre o valor do bem penhorado, a qual será suportada por quem der causa. Na hipótese de acordo ou remição após a

realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO: O pagamento da comissão da Gestora Oficial pelo leilão deverá ser realizado mediante **BOLETO BANCÁRIO**, que será enviado por e-mail ao arrematante.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.hastavip.com.br.

Ficam, ainda, o executado, **BENEDITO ADEMIR PINTO**; e, o exequente, **EURIPIDES TSAI**, por sua representante legal **MARIA DAS GRAÇAS TSAI**, **INTIMADOS** das designações supra, juntamente com os cônjuges ou companheiros se casados forem, bem como eventuais terceiros e coproprietários - **MARINA RODRIGUES KNITTEL PINTO (cônjuge do executado e coproprietária); UNIÃO-FAZENDA NACIONAL, na pessoa de seu Procurador Geral; Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, na pessoa de seu representante legal; Delegacia da Receita Federal – Unidade Sorocaba/SP, na pessoa de seu representante legal (credor fiscal – ITR); Sicar-Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural, na pessoa de seu representante legal; MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, pelo promotor de justiça designado; 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/SP; 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/SP; OCUPANTE DO IMÓVEL-**, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Sorocaba, 6 de agosto de 2020.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Mário Gaiara Neto

Juiz de Direito