

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

O **Dr. Rodrigo Carlos Alves de Melo**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial 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.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)**

1º Leilão

Início em 25/11/2022, às 14:00hs, e término em 30/11/2022, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.279.510,77, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2022.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 30/11/2022, às 14:01hs, e término em 01/02/2023, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$767.706,46, 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 arvores 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: 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 nº: 618.055.005.207-5 (AV.3); Não foi possível a apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes. **DEPÓSITÁRIO:** 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 (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.

ⓘ 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, 28, setembro de 2022.

Dr. Rodrigo Carlos Alves de Melo

Juiz de Direito