



## Vara Única do Foro de Caconde

Edital de Hasta Pública do Bem Imóvel abaixo descrito, para CONHECIMENTO de eventuais interessados na lide, e **INTIMAÇÃO** dos executados **VILAS BOAS COMERCIO DE CAFÉ EIRELLI** (CNPJ. 03.406.449/0001-42) e **CLAUDINEI BORGES** (CPF. 821.028.566-15), extraída dos autos da Ação Monitória – Contratos Bancários, movida pelo **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ. 00.000.000/0001-91). Processo nº 1000520-95.2018.8.26.0103.

O Dr. JOSÉ OLIVEIRA SOBRAL NETO, Juiz de Direito da Vara Única do Foro de Caconde/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 do NCPC e parágrafos, regulamentado pelo Provimento CSM 1625/2009 do TJ/SP, através da empresa gestora **STARTUP LEILÕES (www.startupleiloes.com.br)**, portal de leilões on-line, levará a público em 1º e 2º Leilão eletrônico, com início do **1º leilão no dia 16/11/2020 às 14:00 horas**, e com **término no dia 19/11/2020 às 14:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, equivalente a **R\$ 289.972,00**, ficando desde já designado para o **2º leilão com início no dia 19/11/2020 às 14:01 horas e com término no dia 09/12/2020 às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º leilão, será aceito lance não inferior a **50%** do valor da avaliação atualizada, equivalente a **R\$ 144.896,00**. (Art. 885 - O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante).

### **BEM A SER PRACEADO: COTA PARTE CORRESPONDENTE A 7.300M<sup>2</sup> DO IMÓVEL RURAL**

**IMÓVEL RURAL** - Localizado no Município e Comarca de Caconde/SP, consiste em uma gleba de terras destacada e desmembrada do Sítio São João, aqui denominada Gleba 01.2, com o seguinte perímetro e confrontações: partindo do marco 0.1, que está localizado as beiras da Estrada Municipal, Caconde ao Bairro São João, segue pela mesma, com um rumo de 89°58'NW, percorrendo uma distância de 64,40m, até o encontro com o marco 0.2, confrontando com a própria Estrada. Daí segue com uma deflexão para a esquerda, deixando a Estrada Municipal, com um rumo de 88°00'NW, a uma distância de 87,30m, até o encontro com o marco A.1, daí segue com uma deflexão para a direita, com um rumo de 10°48'SE, a uma distância de 35,80m, até o encontro com o marco B.1, daí segue com uma deflexão para a esquerda, com um rumo de 81°59'NE, a uma distância de 20,00m, até o marco C.1, daí segue com uma deflexão para a esquerda, com um rumo de 05°15'NW, a uma distância de 26,25m, até o encontro com o marco D.1, daí segue com uma deflexão para a direita, com um rumo de 86°21'NE, a uma distância de 53,11 m, até o encontro com o marco E.1, daí segue com uma deflexão para a esquerda, com um rumo de 80°59'NE, a uma distância de 45,62 m, até o encontro com o marco F.1, daí segue com uma deflexão para a esquerda, com um rumo de 53°16'NE, a uma distância de 55,63m, até o marco G.1, daí segue com uma deflexão para a direita, com um rumo de 78°04'NE, a uma distância de 130,51 m, até o encontro com o marco H.1, dai segue com uma deflexão para a esquerda, com um rumo de 08°29'NE, a uma distância de 46,16 m, até o encontro com o marco 1.1, dai segue com uma deflexão para a direita, com um rumo de 89°42'SE, a uma distância de 55,61 m, até o encontro com o marco J.1, dai segue com uma deflexão para a esquerda, com um rumo de 21°20'NE, a uma distância de 401,80 m, até o encontro com o marco nº18.2, que está localizado as beiras do Ribeirão São João, confrontando até aqui com o Sítio São João (Gleba 01.1 M-12.625) de propriedade de Maria Imaculada Sandoval do Prado e s/m Antonio Barbosa do Prado. Dai segue com uma deflexão para a esquerda seguindo pelo Ribeirão São João, confrontando agora com o próprio Ribeirão São João, sentido águas acima, em um sentido sinuoso com os seguintes rumos e distâncias: dai segue com um rumo de 12°22'NW, a uma distância de 26,64 m, até o encontro com o marco 18.3; dai segue com um rumo de 11°25'NW, a uma distância de 29,19 m, até o marco 19, que ainda faz divisa com o Ribeirão São João, daí segue fazendo uma deflexão para a esquerda, deixando o Ribeirão São João, com um rumo de 75°58'NW, percorrendo uma distância de 380,00 m, até o encontro com o marco 20, que faz divisa com Joaquim Sandoval, daí segue fazendo uma deflexão para a direita, com um rumo de 00°27'NE, percorrendo uma distância de 54,00 m, até o encontro com o marco 20.A. Dai segue com uma



deflexão para a esquerda, confrontando agora com o Sítio São João (Gleba - 01.3 - M- 12.627) de propriedade de Maria Imaculada Sandoval do Prado e s/m Antonio Barbosa do Prado, com um rumo de 80°16'NW, a uma distância de 43,50 m, até o encontro com o marco M, daí segue com uma deflexão para a direita, com um rumo de 11°30'NW, a uma distância de 128,00 m, até o encontro com o marco L, daí segue com uma deflexão para a esquerda, com um rumo de 36°34'SE, a uma distância de 55,50 m, até o encontro com marco K, daí segue com uma deflexão para a direita, com um rumo de 10°36'NW, a uma distância de 43,92 m, até o encontro com o marco J, daí segue com um rumo de 02°28'NW, a uma distância de 64,50 m, até o encontro com o marco I, daí segue com uma deflexão para a direita, com um rumo de 78°29'NE, a uma distância de 80,00 m, até o encontro com o marco H, daí segue com uma deflexão para a esquerda, com um rumo de 07°08'NW, a uma distância de 80,00 m, até o encontro com o marco 0.1, confrontando até aqui com o Sítio São João (Gleba - 01.3 - M-12.627) de propriedade de Maria Imaculada Sandoval do Prado e s/m Antonio Barbosa do Prado, obtendo assim o término e fechamento deste perímetro com uma área total de 2.0135 ha (dois hectares um are e trinta e cinco centiares). Cadastro no INCRA nº 000.051.675.709-4. Receita Federal NIRF nº 4.947.919-9. Matriculado sob nº 12.626 do CRI de Caconde/SP. Laudo de Avaliação (fls.306/312): O imóvel possui 7.300 m<sup>2</sup> disponíveis para leilão, na escritura da matrícula nº 12.626, consta 20.135 m<sup>2</sup> de área, no entanto, 12.835 m<sup>2</sup> foram vendidos para o Sr. Antonio Barbosa do Prado (CPF. 848.703.708-91), através de contrato de compromisso de compra e venda. Existência de Benfeitorias: a) Casa de morada medindo 7,00 x 8,00 metros, uma área de 56m<sup>2</sup> e um terraço de 3,70 x 1,80, uma área de 6,66 m<sup>2</sup>, totalizando 62,66 m<sup>2</sup> de construção; b) Barracão medindo 20,00 x 7,00 metros, cobertura com telhas, fechado nas laterais com bloco, piso de chão; c) Barracão medindo 48,00 x 13,20 metros, cobertura de telhas, fechado com alvenaria, com 3 divisões. Totalizando uma área de 633,60 m<sup>2</sup>; d) Terreiro cimentado com 861 m<sup>2</sup>; e) Palheiro com 8,50 x 4,50 metros, área total de 38,25 m<sup>2</sup>. **Avaliação:** R\$ 288.215,00 relativo a cota parte correspondente a 7.300m<sup>2</sup> do Imóvel, com suas respectivas benfeitorias. **Localização do Bem:** Chácara Santa Thereza – Estada Municipal Caconde Km 2,0 – Bairro São João - Caconde/SP. **O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação eletrônica.**

**ÔNUS:** Consta na referida matrícula **R.03** – Hipoteca em favor do Banco do Brasil S/A;

**VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM:** No primeiro leilão, o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor da avaliação judicial (fls.306/312) equivalente a **COTA PARTE DE 7.300M<sup>2</sup> DO IMÓVEL** o valor de R\$ 288.215,00 (fevereiro/2020), que, atualizado para o leilão, perfaz o montante de **R\$ 289.972,00**. No segundo leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50%** do valor da avaliação judicial atualizada, equivalente a **R\$ 144.986,00**, (Art. 891 do NCP, Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação).

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, certidões, registro e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos, conforme o art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN, (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**DA ARREMATACÃO:** Conforme no art. 903 do Código de Processo Civil (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos).

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista.



**Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado em até 24 hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil (obtida através do Portal de Custas – Recolhimento e Depósitos do TJSP (link disponível no sítio do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ([www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br)))). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lançamentos imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. CSM 1625/2009).

**Pagamento parcelado:** O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, **por escrito:** (i) até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada; (ii) até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a **50%** do valor da avaliação atualizada. **Ficando esta forma de pagamento sujeito a apreciação do M.M Juiz da causa, (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do NCPC). Condições:** depósito do sinal igual ao superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24 hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, (obtida através do Portal de Custas – Recolhimento e Depósitos do TJSP (link disponível no sítio do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ([www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br)))), e o restante em até 30 parcelas\*, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis). Propostas contendo pagamento parcelado não suspenderá o leilão (NCPC § 6º do art. 895). Propostas de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**COMISSÃO:** A comissão devida ao Gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. O depósito da comissão deverá ser feito no prazo de até 24 hrs do encerramento do leilão, na conta da empresa gestora Startup Intermediações Imobiliária Ltda. CNPJ. 19.009.696/0001-45. Banco Caixa Econômica Federal, Agência 1374, Conta Corrente 2585-4. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar pela não adjudicação (Art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição de preço, até o valor atualizado do débito, Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO OU ACORDO:** Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação e designação do ato, desde que devidamente comprovadas pela empresa gestora, nos termos do Art. 40 do Decreto 21.981/32.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente junto ao Ofício Cível onde tramita a ação ou no escritório do gestor, localizado na Rua Afonso Celso nº 312 – Vila Mariana – São Paulo/SP, pelo telefone (11) 5594-5888 Email: [contato@startupleiloes.com.br](mailto:contato@startupleiloes.com.br)

Ficam o **EXECUTADOS**, na pessoa de seu representante legal e **demais interessados, INTIMADOS** das designações supra, através da publicação deste EDITAL, nos termos do Art. 274 parágrafo único, Art. 887 §2º, §3º e §5º e Art. 889 parágrafo único, todos do NCPC, caso não tenha procurador constituído nos autos ou não sejam localizados para intimação. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

**Dr. JOSÉ OLIVEIRA SOBRAL NETO**

Juiz de Direito da Vara Única do Foro de Caconde/SP.