

Vara Única do Foro de Pirangi – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **DEVONES DE CARVALHO**, bem como dos coproprietários/interessados **ESPÓLIO DE APARECIDA RIGHETO DE CARVALHO**. O Dr. **Vinicius Monerat Toledo Machado**, MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro de Pirangi – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial - **Processo nº 1000794-54.2017.8.26.0698** em que **BANCO DO BRASIL S/A**, move em face do referido executado, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO através do Portal www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **03/02/2025 às 00h**, e terá **encerramento no dia 06/02/2025 às 15h e 10min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/02/2025 às 15h e 10min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, **JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Fazenda Granada (anteriormente denominada Fazenda Vargem Bonita), Brejo Suçuarana, Distrito de Caatinga, Município de João Pinheiro-MG.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de



depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (*Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação*). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.



AUTO DE ARREMATÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, 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 (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DO BEM: UM IMÓVEL RURAL, sem benfeitorias, situado na Fazenda Vargem Bonita (atualmente denominada FAZENDA NOVA GRANADA AV.3), Brejo e Suçuarana, no distrito de Caatinga, neste município, com a área de 101,20,41 has (cento e um hectares, vinte ares e quarenta e um centiares), desmembrada de área maior, com as seguintes divisas e confrontações elaboradas pelo RT. Dinark Alves Caixeta, CREA 18026/TD: "Começam na estação topográfica nº 01, junto a cerca de arame e margem esquerda da estrada vicinal João Pinheiro a Caatinga, em confrontação com Ana Mendes Rodrigues Soares, com as coordenadas UTM E=402.260,6800 e N=8.096.721,00; desta, segue à direita pela cerca de arame e margem esquerda da estrada vicinal, direção à Caatinga, com a distância de 372,36 metros, até alcançar a estação topográfica 11-A, com as coordenadas UTM E=402.396,0700 e N=8.097.070,88; deixa a cerca de arame e estrada vicinal, vira a direita seguindo pelo alinhamento divisório, confrontando com Ana o Mendes Rodrigues Soares, com o AZ verdadeiro de 123°25'54" com a distância de 549,13 metros, até alcançar a estação topográfica nº 10-A, com as coordenadas UTM E=402.853,5700 e N=8.096.767,59; desta, vira a esquerda e segue pelo alinhamento divisório, com a mesma confrontação, com AZ verdadeiro de 70°29'08" por 593,25 metros, até alcançar a estação topográfica nº 18-A, com as coordenadas UTM E=403.413,3600 e N=8.096.964,00; desta, vira a esquerda e segue pelo alinhamento divisório, com a mesma confrontado, com AZ verdadeiro de 334°29'19" com a distância de 52,25 metros, até alcançar a estação topográfica nº 13 na margem direita de uma grota, com as coordenadas UTM E=403.391,775 e N=8.097.011,2703; desta, vira a direita e segue grota abaixo, com a mesma confrontação, com a distância de 44,56 metros, até alcançar a sua barra na margem esquerda do rio Caatinga, com as coordenadas UTM E=403.435,5596 e N=8.097.013,8531; desta, vira à direita e segue pelo rio Caatinga acima, com a distância de 113,46 metros, até alcançar a estação topográfica nº 17, em sua margem esquerda, com as coordenadas UTM E=403.533,9399 e N=8.096.957,3358; desta, vira à direita e segue pelo alinhamento divisório, confrontando com Ana Mendes Rodrigues Soares, com AZ verdadeiro de 212°15'00" com a distância de 53,00 metros, até alcançar a estação topográfica nº 16, com as coordenadas UTM E=403.504,4837 e N=8.096.913,2769; desta, vira a direita e segue pelo alinhamento divisório, com a mesma confrontação, com AZ verdadeiro de 284°30'00" com a distância de 79,92 metros, até alcançar a estação topográfica nº 15, junto a uma cerca de arame farpado, com as coordenadas UTM E=403.415,5234 e N=8.096.959,4216; desta, vira a direita e segue pelo alinhamento divisório, com a mesma confrontação, com AZ verdadeiro de 334°29'19" com a distância de 27,79 metros, até alcançar a estação topográfica nº 18-B, com as coordenadas UTM E=403.415,5234 e N=8.096.959,4216; desta, vira a esquerda e segue pelo alinhamento divisório, com a mesma confrontado, com AZ verdadeiro de 250°29'08" com a distância de 590,76 metros, até alcançar a estação topográfica nº 10, com as coordenadas UTM E=402.857,7385 e N=8.096.764,8212; desta, vira à esquerda e segue pelo alinhamento divisório, com a mesma confrontado, com AZ verdadeiro de 123°25'24" com a distância de 537,61 metros, até alcançar a estação topográfica nº 09, com as coordenadas UTM E=403.304,6602 e N=8.096.466,0074; desta, vira a direita e segue pelo alinhamento divisório, confrontando com Ana Mendes Rodrigues Soares, com AZ verdadeiro de 205°42'21" com a distância de 432,18 metros, até alcançar a estação topográfica nº 08, junto a cerca de arame liso, com as coordenadas UTM E=403.115,9573 e N=8.096.077,5471, passando a confrontar com Rogério Mendes Rodrigues; desta, vira a direita e segue pela cerca de arame liso, com a



mesma confrontação, com AZ verdadeiro de 280°15'55" com a distância de 1.013,35 metros, até alcançar a estação topográfica nº 07, com as coordenadas UTM E=402.118,0257 e N=8.096.255,6312, junto a estrada vicinal João Pinheiro/Caatinga; desta, segue pela cerca, passando pelo mata-burro e estrada, com a distância de 12,68 metros, até alcançar a estação topográfica nº 05, junto a cerca de arame e margem esquerda da estrada vicinal João Pinheiro/Caatinga; desta, segue pela cerca de arame liso, confrontando ainda com Rogério Mendes Rodrigues, com AZ verdadeiro de 280°33'34" com a distância de 649,34 metros, até alcançar a estação topográfica nº 04, junto a cerca de arame, com as coordenadas UTM E=401.467,7260 e N=8.096.378,9498, passando a confrontar com Ana Mendes Rodrigues Soares; deixa a cerca de arame liso, vira a direita e segue pelo alinhamento divisório, com a mesma confrontação, com AZ verdadeiro de 10°29'51" com a distância de 490,30 metros, até alcançar a estação topográfica nº 02, com as coordenadas UTM E=401.555,5462 e N=8.096.861,3157; desta, vira a direita e segue pelo alinhamento divisório, com a mesma confrontação, com AZ verdadeiro de 100°17'11" com a distância de 718,39 metros, até alcançar a estação topográfica nº 01, junto a cerca de arame e estrada vicinal João Pinheiro/Caatinga, onde teve início". Havido de divisão. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Possui barragem de armazenamento de água para irrigação (conf.fls.262). **Matriculado no CRI de João Pinheiro sob o nº 27.011.**

OBS: Consta reserva legal na AV.05 que a floresta ou forma de vegetação existente, com a área de 20,30,00 has, não inferior a 20% do total de sua propriedade, esta compreendida nos seguintes limites: "Começam na esquina de cercas, em confrontação com Ana Mendes Rodrigues Soares e Rogério Mendes Rodrigues, com as coordenadas UTM E=401.467,7260 e N=8.096.378,9498; deixa a cerca de arame e segue confrontando com Ana Mendes Rodrigues Soares, limitando neste trecho com a reserva legal, com o AZ verdadeiro de 10°29'51", com a distância de 490,30 metros até as coordenadas UTM E=401.555,5462 e N=8.096.861,3157; desta, vira a direita e segue com o AZ magnético de 100°17'11", com a distância de 412,00 metros até alcançar as coordenadas UTM E=401.962,00 e N=8.096.775,00; desta, vira & direita e segue limitando com o próprio Devones, em linha reta, com o AZ verdadeiro de 190°00'00", com a distância de 485,00 metros até alcançar a cerca de arame, com as coordenadas UTM E=401.882,00 e N=8.096.300,00, passando a confrontar com Rogério Mendes Rodrigues; desta, vira a direita e segue pela cerca de arame, com a mesma confrontado, com o AZ verdadeiro de 280°33'34", com a distância de 420,00 metros até alcançar a esquina de cercas, onde teve início.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Rural, a.t 101,20,41 has, Fazenda Granada, Brejo Suçuarana, Distrito de Caatinga, João Pinheiro-MG.

ÔNUS: R.7 HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A (EXEQUENTE). R.12 HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A (EXEQUENTE). R.16 HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A (EXEQUENTE). R.17 HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A (EXEQUENTE). R.18 HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A (EXEQUENTE). AV.19 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para mai/2021 (conf.fls.262).

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art.



889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 14 de janeiro de 2025.

Dr. Vinicius Monerat Toledo Machado,
MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro de Pirangi – SP

