



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **AÇÃO DIRECTA MULTIBENEFÍCIOS LTDA (CPF/ME Nº 03.057.941/0001-50)** e **WALMIR DOS SANTOS MINOTELLI (CNPJ/ME Nº 001.076.408-99)**; bem como os interessados: **SILVANA PERRI MINOTELLI (CPF/ME Nº 029.533.288-31)**, **PRESTES E SILVEIRA ADVOGADOS E ASSOCIADOS (CNPJ/ME Nº 05.517.839/0001-15)**, **MUNICÍPIO DE VOTUPORANGA (CNPJ/ME Nº 46.599.809/0001-82)**, **ARLETE DE LUCCA (CPF/ME Nº 505.484.689-15)** e **BANCO DO BRASIL S/A (CPF/ME Nº 00.000.000/0001-91)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. João Luís Monteiro Piassi, da 2ª Vara – Foro de Ilha Solteira, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Carta Precatória advinda da Ação de Execução por Quantia Certa de Título Extrajudicial, ajuizada por **BANCO BVA S/A – MASSA FALIDA (CNPJ/ME Nº 32.254.138/0001-03)** em face de **AÇÃO DIRECTA MULTIBENEFÍCIOS LTDA (CPF/ME Nº 03.057.941/0001-50)** e **WALMIR DOS SANTOS MINOTELLI (CPF/ME Nº 001.076.408-99)**, nos autos **Processo nº 1000495-02.2022.8.26.0246** (Processo Principal nº 1103066-19.2013.8.26.0100), e foi designada a venda dos direitos do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEL – Localização do Imóvel: Fazenda Nova Estrela – Estrada Vicinal Dr. Francisco E. Godoy e Silva, Itapura/SP, CEP: 15390-000 – **Descrição do Imóvel:** Fazenda Nova Estrela, com 123,9555 hectares de área total e 1.383,25m² de área construída, anteriormente descrita como uma gleba de terras com a área de 123,95,55 has, parte integrante do imóvel geral “Urubupungá”, com denominação especial de “Estância Raquel”, situado no Distrito e Município de Itapura, dentro das seguintes divisas e confrontações: “Ao norte com Luiz Carlos Santos e Souza, Santin Pavan e Osvaldo Augusto Bonfim; ao leste com o córrego do Quati e Osvaldo Augusto Bonfim; ao sul com Onuar Heito de Mendonça e outros, sucessores de Delfino de Carvalho e Rio Tietê (bacia de acumulação Jupia); ao oeste com Luiz Carlos Santos e Souza.

Dados do Imóvel				
INCRA nº		607.070.002.330-3		
Matrícula Imobiliária nº		702		Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ilha Solteira/SP.
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R.1	03/02/2011	Alienação Fiduciária	-	Banco BVA S.A
Av. 04	03/10/2017	Indisponibilidade	Proc. nº 0500557-24.2013.8.26.0664	Município de Votuporanga
Av. 05	07/11/2018	Penhora	Proc. nº 0012755-84.2016.5.15.0056	Arlete de Lucca
Av. 06	26/06/2019	Arresto	Proc. nº 1103066-19.2013.8.26.0100	Massa Falida do Banco BVA S.A
Av. 07	20/01/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 1001240-58.2017.8.26.0439	Banco do Brasil S/A
Av. 08	22/04/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1103066-19.2013.8.26.0100	Massa Falida do Banco BVA S.A



OBS 01: Um imóvel com 123,9555 hectares de área total e 1.383,25m² de área construída, sendo 111,55 hectares são destinados à agricultura, contendo galpão da ração (usado para trato de gado leiteiro); Cobertura para implemento; Galpão oficina contendo cozinha, banheiro e um cômodo; Salaria contendo 02 (duas) salas e depósito; Escritório contendo 02 (duas) salas e banheiro; 03 (três) casas de funcionários contendo cada uma, 03 (três) dormitórios, banheiro, sala, cozinha e área de serviços; área para porcos e área com braquiária destinada para plantio (Laudo de Avaliação às fls. 97/141).

OBS 02: O Lote leiloado foi alienado fiduciariamente à Massa Falida do Banco BVA S/A, sendo dados em garantia à Cédula de Crédito Bancário Mútuo nº 9471/10. Todavia, referida cédula foi utilizada como título executivo extrajudicial pelo Exequente para o ajuizamento do presente processo, sendo que havendo arrematação será baixado o apontamento da Matrícula Imobiliária referente à Alienação Fiduciária (R. 01).

OBS 03: Conforme Av. 09 da Matrícula Imobiliária, a penhora constante na Av. 08 foi retificada para ter como objeto 100% dos direitos dos devedores fiduciantes Walmir dos Santos Minotelli e Silvana Perri Minotelli, conforme decisão às fls. 471 do Processo Principal nº 1103066-19.2013.8.26.0100.

OBS 04: Foram opostos Embargos de Terceiro sob nº 1052130-43.2020.8.26.0100, em trâmite na 31ª Vara Cível do Foro Central Cível, em que a interessada Sra. Silvana Perri Minotelli (coproprietária) requereu a extinção da execução, bem como o levantamento da penhora do imóvel, alegando que houve o pagamento integral do débito. Os embargos foram julgados improcedentes. Em sede recursal, a 30ª Câmara de Direito Privado negou provimento ao recurso de Apelação, sendo interposto Recurso Especial que foi inadmitido. Do referido acórdão foi interposto Agravo em Recurso Especial que está pendente de julgamento pelo STJ.

OBS 05: Foi interposto Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo, sob nº 2285174-90.2022.8.26.0000, em trâmite perante a 30ª Câmara de Direito Privado, em que a interessada Sra. Silvana Perri Minotelli (coproprietária), impugnou a avaliação do imóvel, sob a justificativa de ausência de confiabilidade e de amparo técnico no trabalho pericial realizado. O pedido de efeito suspensivo foi indeferido e o recurso se encontra pendente de julgamento.

Valor de Avaliação Atualizado do imóvel: R\$ 7.959.000,00 (Ago/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 97/141 - Homologação às fls. 196/198). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 109.949.956,73 (Out/2022 às fls. 576 – Processo Principal nº 1103066-19.2013.8.26.0100).

02 - A 1ª praça terá início em 31 de janeiro de 2023, às 15 horas, e se encerrará no dia 03 de fevereiro de 2023, às 15 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 03 de



fevereiro de 2023, às 15 horas, e se encerrará em 28 de fevereiro de 2023, às 15 horas. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas iguais e sucessivas com vencimento no dia 10 de cada mês, a contar do mês posterior àquele em que apresenta a proposta escrita de aquisição do bem (Decisão de fls. 226/233). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único e artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento, e deverá ser paga mediante guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e



criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - 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 as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (Decisão de fls. 226/233 e artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 08 de dezembro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. JOÃO LUÍS MONTEIRO PIASSI
JUIZ DE DIREITO