

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Matão/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Rafael de Almeida Hatum** (CPF 336.241.268-81), bem como da credora hipotecária **Cooperativa de Crédito Credicitrus** (CNPJ 54.037.916/0001-45), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Banco do Brasil S/A**. Processo nº **1001210-95.2023.8.26.0347**.

O Dr. **Eduardo Alexandre Young Abrahão**, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Matão/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **02/10/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **05/10/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **05/10/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **26/10/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCESP sob nº 1406, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já

autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor do leiloeiro, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Da Hipoteca – Será extinta a hipoteca gravada, por força da arrematação judicial, devendo a transferência do imóvel ao arrematante ser realizada de forma livre e desimpedida deste ônus, conforme artigo 1.499, inciso VI do Código Civil.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Uma gleba de terras, situada na zona rural deste município na FAZENDA BUCAINA, com a área de 442,8236 ha com os seguintes DESCRIÇÃO DA PARCELA VÉRTICE SEGMENTO VANTE Inicia-se a descrição desse perímetro no vértice DX8-M-1177, de

coordenadas N=8.187.395,593m e E=390.437,308m, cravado na confrontação da FAZENDA BUCAINA E BOA ESPERANÇA de SAMUEL SANTOS RODRIGUES, Código INCRA nº 932.086.011.525-2; deste, segue confrontando com a FAZENDA BUCAINA E BOA ESPERANÇA de SAMUEL SANTOS RODRIGUES, Código INCRA nº 932.086-011.525-2, com o azimute de 120°24'29" e distância de 145,70m, indo até o vértice DX8-M-1155, de coordenadas N=8.187.321,846m e E=390.562,966m; com o azimute de 209°07'08" e distância de 458,01m, indo até o vértice DX8-M-1167, de coordenadas N=8.186.921,722m e E=390.340,087m, com o azimute de 211°39'56" e distância de 356,98m, indo até o vértice DX8-M-1165, de coordenadas N=8.186.617,883m e E=390.152,684m; deste, segue confrontando com a FAZENDA BUCAINA de HIDERSON MORAES VILELA, Código INCRA nº 932.085.005.886-0, com o azimute de 211°23'08" e distância de 9,22m, indo até o vértice DX8-M-1164, de coordenadas N=8.186.610,010m e E=390.147,881m; com o azimute de 170°15'02" e distância de 442,26m, indo até o vértice DX8-M-1163, de coordenadas N=8.186.174,139 e E=390.222,773m; com o azimute de 228°23'03" e distância de 995,24m, indo até o vértice DX8-M-1162, de coordenadas N=8.185.513,168m e E=389.478,715m; deste, segue confrontando com a FAZENDA BUCAINA de IDEMÁ MORAES VILELA, Código INCRA nº 932.085.005.886-0, com o azimute de 242°38'45" e distância de 1.527,93m, indo até o vértice DX8-M-1161, de coordenadas N=8.184.811,104m e E=388.121,635m; deste, segue confrontando com FAZENDA BUCAINA de LUIZ MARCO MOREIRA, Código INCRA nº 932.086.003.778-2, com o azimute de 340°20'55" e distância de 242,50m, indo até o vértice DX8-M-1181, de coordenadas N=8.185.039.483m e E=388.040,082m; com o azimute de 280°56'04" e distância de 386,96m, indo até o vértice ARB-M-A697, de coordenadas N=8.185.112,884m e E=387.660.144m; deste, segue confrontando com a FAZENDA ESTRELA DA SERRA DE VICTOR HUGO MUNHOZ, Código INCRA nº 950.084.177.830-3, com o azimute de 029°46'51" e distância de 322,15m, indo até o vértice ARB-M-A696, de coordenadas N=8.185.392.488m e E=387.820,151m; com o azimute de 356°06'34" e distância de 794,42m, indo até o vértice ARB-M-A695, de coordenadas N=8.186.185,079m e E=387.766,248m; com o azimute de 325°36'11" e distância de 184,74m, indo até o vértice ARB-M-A694, de coordenadas N=8.186.337,517m e E=387.661,883m; com o azimute de 345°25'18" e distância de 93,73m, indo até o vértice ARB-M-A693, de coordenadas N=8.186.428,232m e E=387.638,290m; com o azimute de 045°52'52" e distância de 584,82m, indo até o vértice ARB-M-A692, de coordenadas N=8.186.835,351m e E=388.058,128m; com o azimute de 039°34'34" e distância de 254,29m, indo até o vértice ARB-M-A691, de coordenadas N=8.187.031,349m e E=388.220,134m; com o azimute de 072°46'46" e distância de 254,25m, indo até o vértice ARB-M-A690, de coordenadas N=8.187.106,619m e E=388.462,982m; deste, segue confrontando com a FAZENDA BUCAINA E BOA ESPERANÇA de SAMUEL SANTOS RODRIGUES, Código INCRA nº 932.086.011.525-2, com o azimute de 085°54'56" e distância de 925,41m, indo até o vértice DX8-M-1178, de coordenadas N=8.187.172,534m e E=389.386,041m; com o azimute de 078°01'14" e distância de 1.074,67m, indo até o DX8-M-1177; Ponto inicial da descrição desse perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas no Sistema Geodésico Brasileiro, sendo que as coordenadas do perímetro encontram-se representadas no Sistema USM, referenciadas ao Meridiano Central nº 51 WGr, Tendo como datum o SIRGAS 2000, Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano

de projeção UTM. CAR GO-5217203-C0C01FD214C646F1A3A66E0A5ADE8BBE. CCIR 2019: 932.086.005.886-0. ITR: nº 0.545.691-6. Imóvel objeto da matrícula 9.246 do CRI de Piranhas/GO.

De acordo com as avaliações mercadológicas de fls. 346/369 trata-se de um terreno com área total de 442,8236 hectares e área construída de aproximadamente 120m². O imóvel está localizado na Fazenda Bucaína, s/n, Zona Rural do Município de Piranhas/GO.

Ônus da Matrícula – Consta no R.1 (10/08/2020) hipoteca cedular de 1º grau em favor de Cooperativa de Crédito Credicitrus. Consta no R.4 (18/03/2021) hipoteca cedular de 2º grau em favor do Banco do Brasil S/. Consta no R.5 (11/10/2021) hipoteca cedular de 3º grau em favor do Banco do Brasil S/. Consta no R.7 (26/08/2022) hipoteca cedular de 4º grau em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na Av.8 (28/11/2022) existência de penhora prevista no art. 178 da Lei 6015/73. Consta no R.9 (17/10/2024) a penhora exequenda. Consta na Av.10 (06/11/2024) ação em favor do Banco do Brasil S.A, nos autos do processo nº 1004098-63.2023.8.26.0306.

Avaliação do bem – (maio/2025) – R\$13.227.000,00 que atualizada até julho/2026 perfaz R\$13.947.663,79. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam o Executado, a credora hipotecária e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

Matão, 22 de julho de 2026.

Eduardo Alexandre Young Abrahão
Juiz de Direito