



**DH LEILÕES**  
– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

## **EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS**

A Doutora **Camila Rodrigues Borges de Azevedo**, Excelentíssima Juíza de Direito da 19ª Vara Cível do Foro Central – São Paulo/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site [www.dhleiloes.com.br](http://www.dhleiloes.com.br)

**PROCESSO nº: 1027265-87.2019.8.26.0100 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**EXEQUENTE:** Banco Rabobank International Brasil S/A, CNPJ nº 01.023.570/0001-60

**EXECUTADOS:** Rafael de Campos Carmona, CPF nº 778.976.760-72 E Tatiana Balthazar de Lemos, CPF nº 047.765.499-13

**INTERESSADOS:** **Ocupante do imóvel; Agrex do Brasil S.A.**, CNPJ nº 10.515.785/0001-99 (credora hipotecária); **processo nº 0002914-20.2017.8.27.2716, da Vara Cível do Foro da Comarca de Dianópolis/TO; Processo nº 0022397-78.2022.8.26.0100, 19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; processo nº 1049930-03.2019.8.26.0002, da 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital/SP; processo nº 0000640-04.2018.8.27.2731, da Vara Cível do Foro da Comarca de Paraíso do Tocantins/TO.**

**DATAS - 1ª PRAÇA** ocorrerá a partir de **25 de Novembro de 2024** às 14h00min e se encerrará em **28 de Novembro de 2024**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **28 de Novembro de 2024**, às 14h01min e se encerrará em **18 de Dezembro de 2024**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

**DESCRIÇÃO DO BEM – IMÓVEL RURAL DESIGNADO POR LOTE INDIVIDUAL – LOTEAMENTO “FAZENDA BREJO DO ENGENHO”, com 88.40,00ha de cultura 2ª classe, 51.60,00ha de cerrado 1ª classe e 298.26.35ha de campo 2ª classe, somando a área de terras 438.26,35ha**



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

[WWW.DHLEILOES.COM.BR](http://WWW.DHLEILOES.COM.BR)



## DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

(quatrocentos e trinta e oito hectares, vinte e seis ares e trinta e cinco centiares), pelos limites e confrontações seguintes: "Começam no marco nº 1, cravado à margem esquerda do Córrego Carangueijo, nas confrontações com as Fazendas Vila Nova e Santo Antônio, seguindo pelo referido córrego acima, até o marco nº 2, cravado a sua cabeceira; daí, segue com o rumo verdadeiro de 82º32'32"NE com uma extensão de 1.037,00 metros, até o marco nº 3, próximo a rodagem Dianópolis para Conceição do Norte; daí, segue com o rumo verdadeiro de 66º24'52"SE e uma distância de 360,12 metros confinando a partir do marco nº, com a Fazenda Santo Antônio, até o marco nº 4; daí, segue com o rumo verdadeiro de 18º48'49"SW numa extensão de 427,25 metros, até o marco nº 5, cravado próximo a cabeceira do córrego Barreiro Preto; daí, segue pelo córrego Barreiro Preto abaixo, até o marco nº 6, cravado a sua margem esquerda; daí, segue, com o rumo verdadeiro de 34º11'37"SW, com uma distância de 563,46 metros, até o marco nº 7; daí, segue com o rumo verdadeiro de 59º33'51"SW e uma extensão de 931,49 metros, confinando a partir do marco nº 4, com a Fazenda São José até o marco nº 8, cravado à margem esquerda do córrego Garrote Morto; daí, segue com o rumo verdadeiro de 65º30'09"NW e uma distância de 512,78 metros, limitando com a Fazenda Araújo, até o marco nº 9; daí, segue com o rumo de 10º56'21"NE, numa extensão de 560,08 metros até o marco nº 10, cravado junto a cabeceira do córrego Laje; daí, segue pelo referido córrego abaixo confinando com a Fazenda Genipapo, a partir do marco nº 9 até o marco nº 11, cravado a sua margem direita; daí, segue com o rumo verdadeiro de 29º03'20"NE uma extensão de 748,22 metros, até o marco nº 12; daí segue com o rumo 09º34'50"NE com uma distância de 458,98 metros, confinando com a Fazenda Vila Nova a partir do marco nº 11, até o marco nº 1, ponto de partida. **INCRA nº 950.173.039.489-8. NIRF/CAFIR nº 8035260-0. MATRÍCULA – 707 do Cartório de Registro de Imóveis de Dianópolis/TO. AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 4.416.384,00 (quatro milhões, quatrocentos e dezesseis mil, trezentos e oitenta e quatro reais), de acordo com a avaliação de fls. 456/458 em setembro de 2022 e R\$ 4.765.955,04 (quatro milhões, setecentos e sessenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e quatro centavos atualizado até setembro de 2024.**

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 4.111.610,47** (quatro milhões, cento e onze mil, seiscentos e dez reais e quarenta e sete centavos), em março de 2023. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

**ÔNUS –** Consta na R. 8, HIPOTECA DE 3º GRAU à exequente, que foi objeto de Aditivo



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



## DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

Contratual registrado no R. 09. Consta na AV. 10, AVERBAÇÃO DE EXECUÇÃO derivada do processo nº 0002914-20.2017.8.27.2716, da Vara Cível do Foro da Comarca de Dianópolis/TO. Consta na AV. 11, CERTIDÃO PREMONITÓRIA DA PRESENTE DEMANDA. Consta na AV. 12, AVERBAÇÃO DE EXECUÇÃO derivada do processo nº1049930-03.2019.8.26.0002, da 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca da Capital/SP. Consta no R. 13, PENHORA EXEQUENDA. Consta no R.14, PENHORA derivada do processo nº 0000640-04.2018.8.27.2731, da Vara Cível do Foro da Comarca de Paraíso do Tocantins/TO. Consta às fls. 326, HABILITAÇÃO DE CRÉDITO da credora hipotecária Agrex do Brasil S.A., derivada do processo nº 0022397-78.2022.8.26.0100, da 19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. **Observação: I)** Em consulta realizada ao site do INCRA, não constam débitos tributários em aberto para o referido imóvel, até 26/09/2024; **II)** Em consulta realizada ao site da Delegacia da Receita Federal, não há débitos pendentes sobre o bem.

**MEAÇÃO** - Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**DO CONCURSO DE CREDORES** - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC), sendo o imóvel transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação.

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e FIDUCIÁRIOS - A HIPOTECA** - extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), com relação a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

**CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e débitos pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 -



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



## DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

**CONDIÇÕES DE VENDA** - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** [www.dhleiloes.com.br](http://www.dhleiloes.com.br).

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PARCELADO:** para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO:** o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; c) - **MODALIDADE:** somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA:** até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) - **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA:** o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

III - **PROPOSTA CONDICIONAL:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO** - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com







## DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br).

Havendo remissão ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br).

**VISITAÇÃO** – Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [contato@dhleiloes.com.br](mailto:contato@dhleiloes.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)

**INTIMAÇÕES** - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE:** Banco Rabobank International Brasil S/A, CNPJ nº 01.023.570/0001-60; **EXECUTADOS:** Rafael de Campos Carmona, CPF nº 778.976.760-72 E Tatiana Balthazar de Lemos, CPF nº 047.765.499-13; **INTERESSADOS:** Ocupante do imóvel; **Agrex do Brasil S.A.**, CNPJ nº 10.515.785/0001-99 (credora hipotecária); **processo nº 0002914-20.2017.8.27.2716, da Vara Cível do Foro da Comarca de Dianópolis/TO; Processo nº 0022397-78.2022.8.26.0100, 19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; processo nº1049930-03.2019.8.26.0002, da 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da**



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



[juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)



**DH LEILÕES**  
– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

**Comarca da Capital/SP E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime(art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.**

São Paulo, 07 de novembro de 2024.

**Dra. Camila Rodrigues Borges de Azevedo**  
**Juíza de Direito**



Avenida General Olímpio  
da Silveira, 655 Cj 111 -  
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

**WWW.DHLEILOES.COM.BR**