

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JUNDIAÍ DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **MARCIO ESTEVAN FERNANDES**, Juiz de Direito da **4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo n.º 1002377-77.2017.8.26.0309

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VIII S/A, inscrito no CNPJ/MF 36.699.663/0001-93, por seu representante legal (substituição processual, fls. 712).

EXECUTADOS: ACIP APARELHOS DE CONTROLE E INDUSTRIA DEPRECISÃO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.971.365/0001-31 por seu representante legal e demais coobrigados, USINA BOA ESPERANÇA AÇUCAR EALCOOL LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.953.630/0001-02 por seu representante legal e demais coobrigados, e VANDERMIR FRANCESCONI, inscrito no CPF/MF sob o nº 034.853.078-15

INTERESSADOS:

- ✓ INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRARIA – INCRA, CNPJ/MF 00.375.972/0008-37.
- ✓ INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVAVEIS – IBAMA, CNPJ/MF 03.659.166/0001-02.
- ✓ Agropecuária Fazenda Brasil, CNPJ/MF 18.863.848/0001-00.
- ✓ Cônjuge do Executado: Erieta Mendes de Brito Francesconi - CPF/MF 041.265.488-15, casada pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei. 6.515/77.
- ✓ ITAÚ UNIBANCO S.A. - CNPJ/MF 60.701.190/0001-04, BANCO ITAU LEASING S/A, CNPJ/MF 49.925.225/0001-48 – BANCO ITAUCARD S.A., CNPJ/MF 17.192.451/0001-70., cederam e transferiram todos os seus direitos creditórios decorrentes da R.05 à TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VIII S.A., CNPJ 36.699.663/0001-93.
- ✓ Prefeitura de Jundiaí, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 45.780.103/0001-50, por seu procurador municipal.
- ✓ Processo n.º 00003943120165140131, em trâmite na Vara do Trabalho de Rolim de Moura/RO.
- ✓ Processo n.º 1021423-81.2019.8.26.0309, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro de Jundiaí/SP.

- ✓ Processo n.º 1001186-89.2018.8.26.0655, em Trâmite na 1ª Vara do Judicial do Foro Central de Várzea Paulista/SP.
- ✓ Processo n.º 1004151-11.2016.8.26.0655, em trâmite na 1ª Vara do Judicial do Foro Central de Várzea Paulista/SP.
- ✓ Processo 1003695-22.2022.8.26.0309, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP.
- ✓ Processo n.º 1099859-36.2018.8.26.0100, em trâmite na 9ª Vara Cível do Foro Central Cível Comarca da Capital do Estado de São Paulo.
- ✓ Processo n.º 1011136-41.2018.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível do Foro Central Cível Comarca da Capital do Estado de São Paulo.
- ✓ Processo n.º 1000224-66.2020.8.26.0115, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro de Campo Limpo Paulista/SP
- ✓ Processo n.º 1002577-79.2018.8.26.0655, em trâmite na 2ª Vara do Foro de Várzea Paulista/SP.
- ✓ Processo n.º 7002225-69.2016.8.22.0018, em trâmite na Vara Única de Santa Luzia do Oeste/RO.
- ✓ Processo n.º 7000643-29.2019.8.22.0018, em trâmite na Vara Única de Santa Luzia do Oeste/RO.
- ✓ Processo n.º 7002178-90.2019.8.22.0018, em trâmite na Vara Única de Santa Luzia do Oeste/RO.
- ✓ Processo n.º 7003006-89.2019.8.22.0017, em trâmite na Vara Única de Santa Luzia do Oeste/RO.
- ✓ Processo n.º 7000710-57.2020.8.22.0018, em trâmite na Vara Única de Santa Luzia do Oeste/RO.
- ✓ Processo n.º 7000712-27.2020.8.22.0018, em trâmite na Vara Única de Santa Luzia do Oeste/RO.
- ✓ Processo n.º 7000713-12.2020.8.22.0018, em trâmite na Vara Única de Santa Luzia do Oeste/RO.
- ✓ Processo n.º 5004745-95.2019.4.03.6128, em trâmite na 2ª Vara Federal de Jundiaí/SP.
- ✓ Processo n.º 0005914-13.2016.4.03.6128, em trâmite na 1ª Vara Federal do Foro da Comarca de Jundiaí/SP.
- ✓ Processo n.º 1006826-98.2021.8.11.0004, em trâmite na 1ª Vara Cível de Barra do Garça/MT.
- ✓ Processo n.º 5004745-95.2019.4.03.6128, em trâmite na 2ª Vara Federal do Foro da Comarca de Jundiaí/SP.

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia 30/07/2024 às 14h30min e encerrará no dia 02/08/2024 às 14h30min.

LOTE 01:

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 91.423.285,41 (noventa e um milhões, quatrocentos e vinte e três mil, duzentos e oitenta e cinco reais e quarenta e um centavos), para junho de 2024, que será atualizado até a data do leilão, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

LOTE 02:

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.757.568,61 (hum milhão, setecentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e sessenta e oito reais e sessenta e um centavos), para junho de 2024, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia **02/08/2024 às 14h30min** e se encerrará no dia **29/08/2024 às 14h30min** (horário de Brasília).

LOTE 01:

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 45.711.642,71 (quarenta e cinco milhões, setecentos e onze mil, seiscentos e quarenta e dois reais e setenta e um centavos), que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOTE 02:

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 878.784,31 (oitocentos e setenta e oito mil, setecentos e oitenta e quatro reais e trinta e um centavos), que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM:

LOTE 01: MATRÍCULA 40.388 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE BARRA DO GARÇAS/MT: Uma gleba de terras situado no Município de Barra das Garças, Estado do Mato Grosso, denominada FAZENDA SANTA TEREZINHA, subordinado ao lote 3 da gleba B, com a área de 2.420,00 ha (dois mil quatrocentos e vinte hectares), ou sejam, hum mil (1.000) alqueires medida paulista, dentro das seguintes divisas e confrontações: Inicia-se no marco número 1 cravado a margem esquerda do Rio Pindaíba, tomando em seguida o rumo de 1 30'N.O, numa distância de 6,850ms., (seis mil centos e cinquenta metros), até encontrar o marco número 2 cravado à margem direita da Rodovia que segue para Xavantina, juntamente com a margem direita do Córrego Agua Azul. Deste deflexionando ligeiramente à direita, segue-se em vários rumos, descendo pela margem direita do córrego Agua Azul, até encontrar o marco número 3, que se acha cravado às margens direita da confluência dos córregos Agua Azul e Córrego Caveira; e desta deflexionando ligeiramente para a esquerda em vários rumos desce pela margem direita até encontrar o marco numero 4 cravado à margem direita do córrego Agua Azul, nas divisas das terras do Dr. Rubens Furquim, serve de limite natural entre os marcos números 2,3, e 4 o próprio córrego Agua Azul. Do marco número 4, deflexiona-se para a direita, tomando rumo de 1 30'SE, numa distância de 895,00 ms (oitocentos e noventa e cinco metros), até encontrar o marco número 5 cravado também na divisa das terras de Rubens Furquim e deste deflexiona-se para a esquerda tomando o rumo 84 30'N.E, numa distância de 600,00 (seiscentos metros) até encontrar o número 6, cravado ainda nos limites das terras do Dr. Rubens Furquim, e, deste deflexiona-se para a direita tomando o rumo de 1 30'S.E, numa distância de 2.500,00 (dois mil e quinhentos metros) até encontrar o marco número 7, cravado à margem esquerda da estrada que vai à Fazenda Duas Âncoras, limitando ainda com terras do Dr. Rubens Furquim, é junto do marco número 4, que se

encontra à margem direita da dita estrada, dando limite com as terras do Sr. Lavoisier Monney. E, do marco número 7, segue-se pela margem da estrada Fazenda Duas Ancoras, numa distância de 1.020,00ms (hum mil e vinte metros) até encontrar o marco número 8, cravado na margem da direita estrada, junto com o marco 3 das terras do sr. Lavoisier Monney e deste deflexionando para a esquerda, toma o rumo 1 30'S.E, numa distância de 3.000ms (três mil metros) até encontrar o marco número 9, cravado à margem esquerda do Rio Pindaíba, juntamente com o marco número 2 do limite das terras do Sr. Lavoisier Monney e desde finalmente deflexiona-se para a direita, seguindo por vários rumos pela margem esquerda subindo Rio Pindaíba que serve de limite natural até encontrar o marco número 1 ponto inicial deste roteiro. Originária da transcrição nº 12.965 de ordem livro 3-U desta Comarca. Imóvel cadastrado no INCRA sob o n. 90.024.021.768.4, area total 2.732,1 há – n.º de Mód. Fiscais 10,02. Mód. fiscal. 80.

Consta termo de responsabilidade e preservação de floresta, datas de 05/07/1994 celebrado entre o IBAMA e o proprietário, FORMA DE VEGETAÇÃO existente na área de 484 hectares relativo a 20% da propriedade que é de 2.420has, fica gravada como utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização expressa do IBAMA.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO - Fls. 1337/1414 (prova emprestada dos autos de n.º 1006826-98.2021.8.11.0004, em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Barra do Garças):

O município mais próximo da Fazenda Santa Terezinha, é o de Nova Xavantina/MT, estando distante 45 quilômetros da sede da propriedade. O acesso ao imóvel é feito inteiramente por via pavimentada, estando a propriedade localizada às margens da BR-158. O Acesso até a sede da propriedade dista a 600 metros da rodovia por estrada não pavimentada de boa qualidade. A Matrícula 40.388 do CRI de Barra do Garças/MT informa em seu bojo a área de 2.420,00 hectares, como sendo o tamanho total da propriedade, ou seja, existe uma diferença de pouco mais de 2% para maior quando comparamos a área da matrícula com a área do imóvel georreferenciado, estando a diferença absolutamente dentro da margem de erro permitida pelos órgãos de regularização. (INCRA / Cartórios /INTERMAT).

Atualmente encontram-se instaladas as culturas de Pastagem e de Soja na Fazenda Santa Terezinha, sendo possível determinar como aptidões agrícolas, da área explorada, temos 25% de pastagens e 75% de plantio de soja.

Tipo I - lavoura - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

Tipo IV - pastagem plantada: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

Plantio de Soja (Glycine max).

Estima-se a produção entre 60 e 70 sacos de soja por hectare plantado, conforme avaliação agrônômica da vistoria in loco, condizentes com as produções médias da região onde encontra-se o imóvel.

O potencial de produção na área de pastagem estimada é de 500 cabeças de gado, de acordo com a média regional e com as condições das pastagens encontradas, as pastagens encontradas são do tipo Braquiário (Brachiaria)

O solo encontrado na Fazenda Santa Terezinha é do tipo Arenoso-Argiloso com proporções de 65% de Areia e 25% de Argila na média - A propriedade é plana em sua grande maioria.

Fazenda Santa Terezinha possui cursos d'água dentro de seus limites. A Norte toda a sua divisa é feita pelo Córrego Água Azul e ao Sul sua divisa é feita pelo Rio Pindaíba. Além disto, temos passando pela propriedade o Córrego Caveira, que alimenta a represa existente com aproximadamente 33 hectares de lâmina d'água desaguando do Córrego Água Azul. Ao Sul, próximo ao Rio Pindaíba há ainda um córrego sem denominação que segue paralelo e desagua no rio.

De acordo com as informações fornecidas pelo proprietário, existem dois contratos de arrendamento sendo exercidos no imóvel, sendo um contrato para arrendamento de agricultura para 1500 hectares de soja e um contrato para arrendamento na ordem de 500 hectares de pastagens.

Devido à presença de atividade agrícola na área, observa-se que os solos onde a atividade está sendo realizada, tem fertilidade compatível com a referida atividade, conforme pode-se observar no demonstrativo fornecido pela arrendatária da área (Agropecuária Fazenda Brasil) para a safra 2022.

Dentro do imóvel as seguintes benfeitorias foram encontradas:

- ✓ Sede da Propriedade construída em alvenaria, 300m², Bom estado de conservação, construída em 1994.
- ✓ Casa para Caseiro construída em alvenaria, 150m², Bom estado de conservação, construída em 1994.
- ✓ Barracão para manutenção de Máquinas, 200m², Bom estado de conservação, construído em 1994.
- ✓ Curral para Gado, 500m², ruim estado de conservação, construída em 1994.
- ✓ Represa, Bom estado de conservação, construída em 1994.
- ✓ Sistema de Canais, Bom estado de conservação, construída em 1994.
- ✓ Cercas de Divisa, Bom estado de conservação, construída em 1994.
- ✓ Estradas Internas, Bom estado de conservação, construída em 1994.

AVALIAÇÃO: R\$ 87.690.057,04 (oitenta e sete milhões seiscentos e noventa mil e cinquenta e sete reais e quatro centavos), abril de 2023, homologado às folhas 1423/1426, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Observação - Conforme decisão de fls. 1623/1624

- Conforme o artigo 92, §5º, da Lei n.º 4.504/64 e considerando que o arrendamento é anterior ao registro da penhora na matrícula do imóvel (contrato e aditamento anexado às folhas 1576/1595) é de constar que:

- Imóvel encontra-se devidamente arrendado para a AFB Agropecuária Fazenda Brasil, desde maio de 2021, por meio do anexo “INSTRUMENTO PARTICULAR DE ARRENDAMENTO RURAL”, com “cláusula de vigência” prevista expressamente na cláusula 4.3, cujo prazo se encerra em junho de 2031

- Há o direito de preferência do arrendatário, previsto no §3º do mencionado artigo, a ser exercido na data da praça ou até a assinatura do auto, mediante o depósito do preço, em igualdade de condições

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 100.435, DO CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ/SP.:

Terreno urbano, sem benfeitorias, de forma retangular, situado na RUA HUMAITÁ, na VILA PROGRESSO, nesta cidade e comarca de Jundiaí-SP, com as seguintes medidas e confrontações: começa no fim da Rua Humaitá, do lado esquerdo de quem por esta rua se dirige ao terreno, junto da divisa de terreno de Frederico Conrado Weigel, segue em linha reta, por 49,00 metros, dividindo nos primeiros 30,00 metros, com terrenos de Frederico Conrado Weigel e nos 19,00 metros seguintes com terrenos de quem de direito, até encontrar fundos de lotes do loteamento feito por Giacomo Venchiarutti; deflete à direita e segue dividindo com referidos fundos de lotes, por 45,00 metros, até encontrar divisa de terrenos da Cia. Mecânica; deflete à direita e segue com esta confrontação por 59,00 metros, até encontrar propriedade de Jacomo Zamper e outros; deflete à direita e segue por 45,00 metros, com esta confrontação, até encontrar a face da Rua Humaitá (lado oposto ao lado onde iniciou-se este caminhamento) e segue com frente para dita rua (em seu final), por 10,00 metros, até encontrar o ponto de partida - Av.03 – CADASTRO: Contribuinte cadastrado na municipalidade sob n. 10.053.0032.

Laudo de avaliação: Folhas 1036/1191:

O terreno possui duas entradas: Uma entrada localiza-se à Rua Humaitá, s/n, bairro Vila Santana I, da comarca de Jundiaí/ SP, CEP 13202-810 e a outra entrada localiza-se na Rua Aguaí s/n, no bairro Vila Santana I, da comarca de Jundiaí/ SP, CEP 13202-771.

A Rua Humaitá possui pavimentação asfáltica, é uma via sem saída pertencente à Vila Santana I, paralela à Rua Alberto Rodrigues, continuação da Avenida União dos Ferroviários e possui fácil acesso. A Rua Aguaí possui revestimento por paralelepípedo, também é uma via sem saída pertencente à Vila Santana I é uma travessa da Rua Leda, esta última é paralela à Rua Várzea Paulista. O lote está inserido em duas zonas segundo a Prefeitura de Jundiaí: Zona de Qualificação de Bairros – ZQB e Zona de Desenvolvimento Urbano – ZDU. O imóvel possui área 2.781,00m² de terreno.

AVALIADO: R\$ 1.701.000,00 (um milhão setecentos e um mil reais) setembro de 2023 – homologado às folhas 1423/1426, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Fiel depositário: Vandermir Francesconi – CPF: 034.853.078-15.

DO ÔNUS: Consta às fls. 688/696 a existência de Ação de Execução Fiscal nº 5004745-95.2019.4.03.6128, em trâmite na 2ª Vara Federal do Foro da Comarca de Jundiaí/SP, Processo nº 0005914-13.2016.4.03.6128, em trâmite na 1ª Vara Federal do Foro da Comarca de Jundiaí/SP. **Constam ações em face ao executado** (noticiadas às folhas 762/768): Processos: **1099859-36.2018.8.26.0100**, em trâmite na 9ª Vara Cível do Foro Central Cível Comarca da Capital do Estado de São Paulo, **1011136-41.2018.8.26.0100**, em trâmite na 33ª Vara Cível do Foro Central Cível Comarca da Capital do Estado de São Paulo, **1000224-66.2020.8.26.0115**, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro de Campo Limpo Paulista/SP, **1002577-79.2018.8.26.0655**, em trâmite na 2ª Vara do Foro de Várzea Paulista/SP, **7002225-69.2016.8.22.0018**, em trâmite na Vara Única de Santa Luzia do Oeste/RO, **7000643-29.2019.8.22.0018**, em trâmite na Vara Única de Santa Luzia do Oeste/RO, **7002178-90.2019.8.22.0018**, em trâmite na Vara Única de Santa Luzia do Oeste/RO, **7003006-89.2019.8.22.0017**, em trâmite na Vara Única de Santa Luzia do Oeste/RO, **7000710-57.2020.8.22.0018**, em trâmite na Vara Única de Santa Luzia do Oeste/RO, **7000712-27.2020.8.22.0018**, em trâmite na Vara Única de Santa Luzia do Oeste/RO, **7000713-12.2020.8.22.0018**, em trâmite na Vara Única de Santa Luzia do Oeste/RO.

➤ **MATRÍCULA 40.388 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE BARRA DO GARÇAS/MT:**

A cônjuge é casada pelo regime universal de bens, razão pelo qual o bem é levado na integralidade sem qualquer reserva, conforme já deliberado nos embargos de terceiro sob n.º 1014688-27.2022.8.26.0309, com sentença às folhas 193/196, confirmado no acórdão 274/286.

Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 843, CERTIDÃO DE PENHORA FOLHAS 844/846 devidamente averbado na R.11.

Consta AV. 7 - **INDISPONIBILIDADE** por ordem do juízo da Vara do Trabalho de Rolim de Moura/RO – processo 00003943120165140131. Consta na Av.10 – **AVERBAÇÃO DE DECISÃO/RECURSO JUDICIAL E SEUS EFEITOS**, extraída dos autos do processo n.º 1021423-81.2019.8.26.0309 em trâmite na 3ª Vara Cível de Jundiaí: “[...] requisito que Vossa Senhoria para que se abstenha de promover ou caso já tenha sido efetivado, cancele o registro de integralização do imóvel de matrícula n. 40.388 do 1 Cartório de Registro de Imóveis de Barra do Garça, MT.”, Consta no R.12 - **PENHORA** por ordem do juízo da 1ª Vara do Judicial do Foro Central de Várzea Paulista/SP – Processo n.º 1001186-89.2018.8.26.0655. Consta no R.13 - **PENHORA** por ordem do juízo da 1ª Vara do Judicial do Foro Central de Várzea Paulista/SP – Processo 10041511120168260655. Consta AV. 14 - **INDISPONIBILIDADE** por ordem do juízo da 3ª Vara Cível de Jundiaí – processo 10036952220228260309.

➤ **MATRÍCULA Nº 100.435, DO CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ, SP:**

R.05 – HIPOTECA: Consta hipoteca em 1º grau em favor de ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ/MF 60.701.190/0001-04, de BANCO ITAULEASING S/A, CNPJ/MF 49.925.225/0001-48, e BANCO ITAUCARD S.A., CNPJ/MF 17.192.451/0001-70.

AV. 08 – CESSÃO DE DIREITOS: Os bancos ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ/MF 60.701.190/0001-04, de BANCO ITAULEASING S/A, CNPJ/MF 49.925.225/0001-48, e BANCO ITAUCARD S.A., CNPJ/MF

17.192.451/0001-70 cederam e transferiram todos os seus direitos creditórios decorrentes da R.05 à TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VIII S.A., CNPJ 36.699.663/0001-93.

AV.09 – PENHORA: Consta penhora do processo n.º 5004745-95.2019.4.03.6128, em trâmite na 2ª Vara Federal de Jundiaí/SP. Consta, débitos tributários de IPTU e taxa de coleta de lixo dos exercícios de 2016 a 2020, que totalizam o valor de R\$ 17.767,92 (dezesete mil, setecentos e sessenta e sete reais e noventa e dois centavos) conforme fls. 748/752.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que **há processo trabalhista em trâmite em face aos executados.**

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 18.135.131,78 (dezoito milhões, cento e trinta e cinco mil, cento e trinta e um reais e setenta e oito centavos) junho de 2021 – Fls. 838/841.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, ‘caput’ e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. **A apresentação de proposta não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. **Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão**, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. **Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão:** *“Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).*

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente,

observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão do dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para juridico@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 25 de junho de 2024

Dr. Marcio Estevan Fernandes
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754