

29ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **DANIELA DEJUSTE DE PAULA**, Juíza de Direito da **29ª Vara Cível do Foro Central da Comarca Capital 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 Oficial **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 1123900-38.2016.8.26.0100

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: SAFIRA FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADO (“Safira”), fundo de investimentos constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.797.027/0001-00, neste ato representado por sua administradora, SINGULARE CORRETORA DE TITULOS EVALORES MOBILIARIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40, nova denominação de FFINVEST – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS, por seus representantes legais.

EXECUTADOS: CORUJÃO DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.839.916/0001-28, por seus representantes legais e demais coobrigados, JRM DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.493.039/0001-86, por seus representantes legais e demais coobrigados, JOSÉ RABELO DE SOUZA JÚNIOR inscrito no CPF/MF sob nº 397.907.111-15; e MAIDI BATISTA RABELO, inscrito no CPF/MF sob nº 512.894.401-82.

INTERESSADOS:

- ✓ PETERSON APARECIDO MEDEIROS RIBEIRO, inscrito no CPF/MF n.º 007.058.226.21.
- ✓ ADVOCACIA FONTES E ADVOGADOS ASSOCIADOS, inscrito no CNPJ/MF n.º 03.630.331/0001-01
- ✓ ALBERTO IVÁN ZAKIDALSKI – OAB/SP 285.218 e OAB/PR 39.274
- ✓ COPROPRIETÁRIOS DA MATRÍCULA N.º 2.575 CRI DA COMARCA DE JOÃO PINHEIRO/MG: RICARDO RABELLO CARNEIRO, inscrito no CPF/MF sob n.º 677.137.676-04, IVANESCA PESSOA COIMBRA RABELLO, inscrita no CPF/MF sob n.º 754.808.246-00, MARCELO BRAGA MURAD, inscrito no CPF/MF sob n.º 721.471.216-49, ALINE ABREU MURAD, inscrita no CPF/MF sob n.º 628.239.146-68
- ✓ COPROPRIETÁRIOS DA MATRÍCULA 16.180 CRI DE JOÃO PINHEIRO/MG: MAIDI BATISTA RABELO, inscrita no CPF/MF sob n.º 512.894.401-8

- ✓ CREDORES HIPOTECÁRIOS: PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S.A., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 34.274.233/0001-02, por seus representantes legais, IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A., inscrito no CNPJ/MF sob n.º 33.337.122/0001-27.
- ✓ INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA, CNPJ/MF 00.375.972/0008-37.
- ✓ Processo n.º 0067897-95.2008.8.07.0001, em trâmite na 12ª Vara Cível de Brasília/DF.
- ✓ Processo n.º 5000729-13.2022.8.13.0363, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de João Pinheiro/MG.
- ✓ Processo n.º 0000733-73.2012.4.01.3817, em trâmite na Vara Federal e Criminal da SSJ de Paracatu/MG.
- ✓ Processo n.º 0016941-94.2016.8.07.0001, em trâmite na Comarca de Brasília/DF
- ✓ Processo n.º 0701883-73.2017.8.07.0001, em trâmite na 10ª Vara Cível de Brasília/DF.
- ✓ Processo n.º 0730976-76.2020.8.07.0001, em trâmite na 10ª Vara Cível de Brasília/DF.
- ✓ Processo n.º 0731221-87.2020.8.07.0001, em trâmite na 10ª Vara Cível de Brasília/DF.
- ✓ Processo n.º 0034808-03.2016.8.07.0001, em trâmite na 2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília/DF.
- ✓ Processo n.º 0083266-32.2008.8.07.0001 (2008.01.1.110946-4), em trâmite na 20ª Vara Cível de Brasília/DF.
- ✓ Processo n.º 1123900- 38.2016.8.26.0100, em trâmite na 29ª Vara Cível de São Paulo/SP
- ✓ Processo n.º 0123839-37.2017.8.09.0100 (201701238394), em trâmite na 2ª Vara Cível de Luziânia/GO.
- ✓ Processo n.º 0000733-73.2012.4.01.3817, em trâmite na Vara Federal Cível de Paracatu/MG.
- ✓ Processo n.º 0020350-57.2017.8.13.0363, em trâmite na 1ª Vara de João Pinheiro/MG (Baixado).
- ✓ Processo n.º 0123839- 37.2017.8.09.0100 (201701238394), em trâmite na 2ª Vara Cível de Luziânia/GO.
- ✓ Processo n.º 000073 73.2012.4.01.3817, em trâmite na Vara Federal Cível de Paracatu/MG;
- ✓ Processo n.º 0011022- 97.2018.5.18.0131, em trâmite na Vara do Trabalho de Luziânia/GO (Arquivado).
- ✓ Processo n.º 0011023-82.2018.5.18.0131 em trâmite na Vara do Trabalho de Luziânia/GO.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 24/09/2024 às 13:00 horas e encerrará no dia 27/09/2024 às 13:00 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 18.108.562,59 (dezoito milhões, cento e oito mil, quinhentos e sessenta e dois reais e cinquenta e nove 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 27/09/2024 às 13:00 horas e se encerrará no dia 24/10/2024 às 13:00 horas (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 14.652.404,32 (quatorze milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e quatro reais e trinta e dois centavos), que corresponde 50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão, obedecendo às regras do artigo 843, §1º e §2º do Código de Processo Civil, no qual o deságio de 50% do valor da avaliação, refere-se apenas a cota parte do Executado, que será atualizado até a data do leilão, sendo resguardado a cota parte integral dos coproprietários alheios a execução. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM:

IMÓVEL MATRICULADO SOB Nº 2.575 NO CRI DA COMARCA DE JOÃO PINHEIRO, bem com benfeitorias edificadas: Um imóvel urbano, devido a um desmembramento autorizado pelo INCRA, localizado no município de João Pinheiro, distrito de Veredas, às margens da BR-040, KM353, lugar denominado Capão ou Lages, com a área de 43.220m² (quarenta e três mil e duzentos e vinte metros quadrados), com benfeitorias constantes de um prédio para restaurante, posto de gasolina, borracharia, cinco (05) cômodos destinados a depósito de óleo, etc., área construída de 214,73m², estando o referido imóvel dentro das seguintes divisas e confrontações: pela frente com a faixa da BR 040, numa extensão de 160,00 metros; pela direita dividindo com Silvério José da Silveira, numa extensão de 572,00m; pelos fundos numa extensão de 10,00 metros e ainda com os vendedores, numa extensão de 572,00 metros, sendo que nesta divisa o terreno faz obstáculo.

Localização: Rodovia BR - 040, km 190 no Município de João Pinheiro no Estado de Minas Gerais.

AVALIADO: R\$ 13.530.000,00 (treze milhões, quinhentos e trinta mil reais) julho de 2023, documento de fls. 1.696/1.697 da execução, valor este que será atualizado monetariamente na data do leilão conforme tabela do tribunal e despacho do juízo.

MATRÍCULA 16.180 DO CRI DE JOÃO PINHEIRO/MG, BEM COM BENFEITORIAS EDIFICADAS SOBRE UM IMÓVEL RURAL, SITUADO NA FAZENDA PINGO DE OURO, DISTRITO JOÃO PINHEIRO/MG, encontra-se a edificação do Posto Retiro, com benfeitorias constantes de um posto de gasolina, espaço para restaurante e borracharia, situado na Rodovia MG-181, Km 28, com área total de 10.456,00m² (dez mil, quatrocentos e cinquenta e seis metros quadrados), com as seguintes divisas: COMEÇA em um marco cravado no esticador da cerca que dá acesso a estrada da cancela, segue por uma reta a 79°25'NE, dividindo com o Sr. Nivaldo de Tal, com uma extensão de 98,50metros, voltando a esquerda por uma reta a 20°25'NE, dividindo com terrenos do sr. Waldir Francisco de Oliveira, com uma extensão de 106,50metros voltando à esquerda por uma reta a 66°25'NO, dividindo com terrenos do Sr. Waldir Francisco de Oliveira com uma extensão de 75,00m, até as margens da Rodovia MG-181, voltando ainda a esquerda por uma reta margeando a dita rodovia, à 24°25"SO, até onde se deu início estas divisas.

Avaliação total: R\$ 3.976.500,00 (três milhões, novecentos e setenta e seis mil e quinhentos reais) julho de 2023, documento de fls. 1.696/1.697 da execução, valor este que será atualizado monetariamente na data do leilão conforme tabela do tribunal e despacho do juízo.

A regularização da edificação será de responsabilidade do arrematante, inclusive o pagamento de impostos e taxas.

ÔNUS: Consta O arresto convertido em penhora fls. 1801 – termo de Penhora fls. 1802/1803. 01) Hipoteca em favor de Ipiranga Produtos de Petróleo S/A; Penhora nos autos nº0083266-32.2008.8.07.0001 (2008.01.1.110946-4), em favor de Global Distribuidora de Combustíveis Ltda., em trâmite na 20ª Vara Cível de Brasília/DF; Ajuizamento de Ação de Execução e Penhora nos autos nº 1123900- 38.2016.8.26.0100 em favor de Fininvest Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados, em trâmite na 29ª Vara Cível de São Paulo/SP (processo originário desta Carta Precatória); Arresto nos autos nº 0020350-57.2017.8.13.0363 em favor de Fininvest Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados, em trâmite na 1ª Vara de João Pinheiro/MG (Baixado); Ajuizamento de Ação de Execução nº 0123839-37.2017.8.09.0100 (201701238394), em trâmite na 2ª Vara Cível de Luziânia/GO; Indisponibilidade nos autos nº 0000733-73.2012.4.01.3817, em trâmite na Vara Federal Cível de Paracatu/MG; Ajuizamento de Ação de Execução nº0034808-03.2016.8.07.0001, em favor de Ipiranga Produtos de petróleo S/A, em trâmite na 2ªVara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília/DF; Penhora nos autos nº 0730976-76.2020.8.07.0001, em favor de Ipiranga Produtos de petróleo S/A, em trâmite na 10ª Vara Cível de Brasília/DF (Baixado). Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária; 02) Compensação de Reserva Legal; Hipoteca em favor de Ipiranga Produtos de Petróleo S/A; Ajuizamento de Ação de Execução e Penhora nos autos nº 1123900-38.2016.8.26.0100 em favor de Fininvest Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados, em trâmite na 29ª Vara Cível de São Paulo/SP (processo originário desta Carta Precatória); Arresto

nos autos nº 0020350-57.2017.8.13.0363 em favor de Fininvest Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados, em trâmite na 1ª Vara de João Pinheiro/MG (Baixado); Ajuizamento de Ação de Execução nº 0123839- 37.2017.8.09.0100 (201701238394), em trâmite na 2ª Vara Cível de Luziânia/GO; Indisponibilidade nos autos nº 000073 73.2012.4.01.3817, em trâmite na Vara Federal Cível de Paracatu/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0011022-97.2018.5.18.0131, em trâmite na Vara do Trabalho de Luziânia/GO (Arquivado); Ajuizamento de Ação de Execução nº 0034808-03.2016.8.07.0001, em favor de Ipiranga Produtos de petróleo S/A, em trâmite na 2ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília/DF; Indisponibilidade nos autos nº0011023-82.2018.5.18.0131 em trâmite na Vara do Trabalho de Luziânia/GO; em trâmite na 10ª Vara Cível de Brasília/DF (Baixado). Outros eventuais constantes nas matrículas imobiliárias.

DEPOSITÁRIO: JOSÉ RABELO DESOUZA JÚNIOR, CPF nº 397.907.111-15.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 2.026.696,98 (dois milhões, vinte e seis mil, seiscentos e noventa e três reais e noventa e oito centavos) em janeiro de 2024 – fls. 2135/2138.

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 (art. 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 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 e 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 ven

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, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

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 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, 4 de julho de 2024

Dra. Daniela Dejuste de Paula
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754