

2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - SÃO PAULO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **TERRA AGRONEGÓCIOS LTDA (CNPJ Nº 07.978.483/0001-42)** e seus sócios **FLÁVIO ALAN MAZIERO** e sua esposa **MICHELLY MARQUES GONTIJO**; **JURACI APARECIDO BATISTA** e sua esposa **LUCIANE DA SILVA BATISTA**; **ALESSANDRO FIGUEIREDO BRANDÃO** e sua esposa **SCHIRLEY CRISTIANE DE OLIVEIRA BRANDÃO**, bem como os terceiros interessados **EUSTÁQUIO JOSÉ AFONSO DA SILVA (CPF Nº 966.738.266-49)**; **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUIMARÂNIA - MINAS GERAIS (CNPJ Nº 18.602.052/0001-01)** e **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL (CNPJ nº 03.566.231/0001-55)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Tom Alexandre Brandão, da 2ª Vara Cível do Foro Central, 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 Execução de Título Extrajudicial - Duplicata, ajuizada por **FINJUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA (CNPJ nº 41.0001.555/0001-35)**, em face de **TERRA AGRONEGÓCIOS LTDA (CNPJ Nº 07.978.483/0001-42)**, nos autos do **Processo nº 1112060-02.2014.8.26.0100**, 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:

IMÓVEL - Localização do Imóvel: Fazenda Posse da Cachoeira, Município de Guimarães, MG.
Descrição do Imóvel: IMÓVEL RURAL constituído de 30,52,13ha de campo, situados na Fazenda Posse da Cachoeira, município de Guimarães, MG, demarcados pela seguinte linha perimétrica, "tem início no Vértice 1 confrontando Fazenda Santa Fé - matrículas 5.126 e 8.508 (SRI de Patos de Minas/MG), definidos pelas coordenadas geográficas latitude 18º41'45.21680"S e longitude 46º51'08.05180"W e coordenadas em UTM iguais a: {E=304672.964; N=7931801.286}, daí com os seguintes rumos, distâncias e confrontações, De 1 para 2 azimute 309º09'30" distância 74,544m; de 2 para 3 azimute 328º59'34" distância 205,666m; de 3 para 4 azimute 342º27'07" distância 166,687m; de 4 para 5 azimute 6º28'41" distância 152,494m; de 5 para 6 azimute 102º07'54" distância 395,982m; de 6 para 7 azimute 7º14'25" distância 60,365m; de 7 para 8 azimute 3º53'06" distância 86,046m; de 8 para 9 azimute 352º40'48" distância 99,701m; de 9 para 10 azimute 90º17'36" distância 2,050m; de 10 para 11 azimute 90º17'30" distância 42,894m; de 11 para 12 azimute 152º21'56" distância 105,172m; de 12 para 13 azimute 129º49'15" distância 54,789m; de 13 para 14 azimute 138º57'49" distância 37,573m; de 14 para 15 azimute 118º34'21" distância 45,036m; de 15 para 16 azimute 134º05'03" distância 22,711m; de 16 para 17 azimute 147º29'01" distância 20,913m; de 17 para 18 azimute 172º36'57" distância 28,224m; de 18 para 19 azimute 130º57'38" distância 14,426m; de 19 para 20 azimute 154º38'14" distância 37,595m; de 20 para 21 azimute 158º00'46" distância 42,414m; de 21 para 22 azimute 154º46'33" distância 27,779m; de 22 para 23 azimute 63º27'15" distância 64,796m; de 23 para 24 azimute 156º23'29" distância de 111,946m; de 24 para 25 azimute 236º56'48" distância 184,300m; de 25 para 26 azimute 212º35'21" distância 97,984m; de 26 para 27 azimute 230º44'05" distância 35,315m; de 27 para 28 azimute 261º38'24" distância 97,118m; de 28 para 29 azimute 257º38'03" distância 118,610m; de 29 para 1 azimute 257º44'37" distância 136,366m. Perímetro: 2.569,495m; Área: 305.213,297m²; HA: 30,52,13ha. Vértices: 1 ao 5, 5 ao 24, 24 ao 1. Confrontações: Vicente Hernandez Filho/outros - matrícula nº 5.126/8.508 (SRI Patos de Minas, MG). Área a desdobrar. Outras terras de Constantino de Oliveira - matrícula nº 36.028.

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	40.835	1ª CRI de Patrocínio/MG
ITR/NIRF Nº	7.457.649-6	
INCRA SOB O CCIR Nº	950.114.155.110-0(AV.07)	

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R.09	30/11/2011	HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU DE PREFERÊNCIA		CHEMINOVA BRASIL LTDA
Av. 11	08/04/2014	ARRENDAMENTO		EUSTÁQUIO JOSÉ AFONSO DA SILVA.
AV.12	09/06/2015	AJUIZAMENTO DE AÇÃO		PROCESSO Nº 0481.15.005207-6
AV.13	25 /06/2015	AJUIZAMENTO DE AÇÃO		PROCESSO Nº 0481.15.005467-6
R.14	09/11/2016	PENHORA		EXEQUENTE
AV.15	20/05/2021	PENHORA		PROCESSO Nº 0012862-97.2016.5.15.0034

OBS 01: AV.01 A área de 6,10,43ha de campo, não inferior a 20% do total desta propriedade, fica gravada como de utilização limitada não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IEF.

OBS 02: AV.05 Fica a presente averbação para constar o plantio de 100.000 covas de café, no ano de 2008

OBS 03: FLS. 625- O Rio Espírito Santo confronta o fundo do imóvel, tornando-o rico em recursos hídricos, valorizando, assim, a Fazenda. COBERTURA VEGETAL: a) Reserva florestal nativa ou outra forma de vegetação em 6,10,43ha. b) Lavoura de café robusta, em bom estágio vegetativo, aproximadamente 24,4ha.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 4.056.500,00 (quatro milhões, cinquenta e seis mil e quinhentos reais) em 11/2022 (Laudo de Avaliação às fls. 2625).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 4.251.997,50 (quatro milhões e duzentos e cinquenta e um mil e novecentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos) atualizado em 02/2024. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Intimar a Prefeitura Municipal de Guimarães - Minas Gerais (CNPJ Nº 18.602.052/0001-01), bem como a União - Fazenda Nacional (CNPJ nº 03.566.231/0001-55), para apresentarem nos autos extrato atualizado de débitos fiscais. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos da Ação: R\$2.638.081,56 (dois milhões e seiscentos e trinta e oito mil e oitenta e um reais e cinquenta e seis centavos) em 06/2023 (FLS. 11111)

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **11/03/2024** a partir das 12:00 horas com encerramento às 12:00 horas em **14/03/2024** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **04/04/2024** a partir das 12:00 horas, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU/ITR, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEACÃO: 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.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Lucas Andreatta de Oliveira - JUCESP nº 1.116.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.leiloariasmart.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 2% (dois por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATACÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão de 2% (dois por cento) devida ao leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60%. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a

modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@leiloariasmart.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. 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.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: 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. 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 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).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.leiloariasmart.com.br e do telefone (11) 3136-0640.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.leiloariasmart.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2024

Tom Alexandre Brandão
Juiz de Direito