

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)**

O(A) Dr(a). Daniela Dejuste de Paula, M.M. Juíza de Direito da 29ª Vara Cível do Foro Central Cível da Capital do Estado de São Paulo.

**FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo,** que o leiloeiro nomeado, Lucas Andreatta de Oliveira, matriculado na Jucesp sob n.º 1.116, com escritório na Av. Jurema, 200 - Conjunto 114 A - Indianópolis, São Paulo/SP, CEP: 04079-000, através da plataforma eletrônica [www.leilofy.com.br](http://www.leilofy.com.br), devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**PROCESSO Nº. 1020080-90.2022.8.26.0100 - CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**EXEQUENTE:** ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL BRASIL LTDA (CNPJ nº 02.223.966/0001-13).

**EXECUTADOS:** EHD CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA (CNPJ nº 04.442.614/0001-84) na pessoa de seu representante legal; CRISTO REI CONSTRUTORA INCORPORADORA COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO LTDA (CNPJ nº 43.800.242/0001-72) na pessoa de seu representante legal.

**INTERESSADA:** UNIÃO FEDERAL (CNPJ nº 26.994.558/0001-23). **ADVOGADOS:** FABRÍCIO ROCHA DA SILVA (OAB 206338/SP), ANTONIO LEOPARDI RIGAT GARAVAGLIA MARIANNO (OAB 310592/SP), HELIO MORETZOHN DE CARVALHO JUNIOR (OAB 358087/SP), JULIANA MENIN SILBERSCHMIDT (OAB 400951/SP), GIULIA CANTELI GONÇALVES (OAB 444492/SP).

**DÉBITOS DA AÇÃO:** Os débitos totalizam R\$ 1.208.074,61 (um milhão, duzentos e oito mil, setenta e quatro reais e sessenta e um centavos) em Outubro/2022, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 346. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

**DO BEM:** IMÓVEL RURAL COM ÁREA DE 8.000,00 HAS (OITO MIL HECTARES), DESMEMBRADA DE ÁREA MAIOR DENOMINADA GLEBA 1F-B, ATUALMENTE FAZENDA VALE DO JURUENA, SITUADA NO MUNICÍPIO DE NOVA BANDEIRANTE, ESTADO DE MATO GROSSO, com os seguintes limites e confrontações: NORTE: com terras da Agropecuária Comodoro Ltda; SUL com terras das Procomp Agropecuária e Exportadora Ltda; LESTE: com terras de Luiz Carlos Tavares; OESTE: com terras da Procomp Agropecuária e Exportadora Ltda. ELEMENTOS DO PERÍMETRO: do marco 01 ao marco 02, distância de 6.600,00 metros, rumo verdadeiro de 00°00'S, confrontando com Luiz Carlos Tavares; do marco 02 ao marco 03, distância de 13.000,00 metros, rumo verdadeiro de 67°00'SW, confrontando com Procomp Agropecuária e Exportadora Ltda; do marco 03 ao marco 04, distância de 6.600,00 metros, rumo verdadeiro de 00°00'N, confrontando com Procomp Agropecuária e Exportadora Ltda; do marco 04 ao marco 01, distância de 13.000,00 metros, rumo verdadeiro de 67°00'NE, confrontando com Agropecuária Comodoro Ltda. **INCRA nº 637.041.055.050-8. Matrícula nº 4.129** do 1º Serviço Registral de Nova Monte Verde – MT. **LOCALIZAÇÃO:** Fazenda Vale do Juruena, Nova Bandeirantes, MT, 78565-000. **AVALIAÇÃO:** R\$ 30.570.000,00 (trinta milhões e quinhentos e setenta mil reais), avaliado em Outubro/2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** Cristo Rei Construtora Incorporadora Comércio e Administração Ltda (CNPJ nº 43.800.242/0001-72).

**ÔNUS:** Consta na **AV.2** que em uma área de 50% fica gravada como de UTILIZAÇÃO LIMITADA, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização expressa do IBAMA; **R.4 PENHORA** exequenda. Observação: Não foi possível obter eventuais débitos tributários perante a União Federal, razão pela qual se faz necessária a intimação da referida instituição, para que preste tal informação nos autos.

**OBSERVAÇÃO:** Consta que fora interposto Embargos de Terceiro Cível no processo 1060900-20.2023.8.26.0100.

**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 ITR, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**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.

**LEILÃO - DATAS:** O 1º leilão terá início em **15/05/2023** a partir das 15:00 horas com encerramento às 15:00 horas em **18/05/2023** 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 **07/06/2023** a partir das 15:00 horas, com lances a partir de **50% (cinquenta 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.

**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.leilofy.com.br](http://www.leilofy.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 judicial. 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 5% (cinco 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.

**ARREMATÇÃO 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 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 50%. A proposta conterà, 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@leilofy.com.br](mailto:contato@leilofy.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 lanços 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 lanços 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.leilofy.com.br](http://www.leilofy.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.leilofy.com.br](http://www.leilofy.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, 07 de Março de 2023.

---

**DANIELA DEJUSTE DE PAULA**

Juíza de Direito