



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

fls. 1066
fls. 1055

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: GABRIEL VIEIRA RODRIGUES FERREIRA
PROCESSO Nº: [1001815-12.2017.8.26.0263](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA: Vara Única
COMARCA: Itaí do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: EUROTRADE REPRESENTAÇÕES, INTERMEDIações E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF 03.327.524/0001-80) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO: INDUSTRIA E COMERCIO IRACEMA LTDA (CNPJ/MF 53.906.384/0001-72) por meio de seus representantes legais;

INTERESSADOS: LETÍCIA BERGAMO DE CARVALHO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA. PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÍ. RECEITA FEDERAL – CAC BELA VISTA. COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO – CETESB. INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS – IBAMA. PROCESSO Nº 0010646-36.2020.5.15.0031 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Avaré do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0010569-27.2020.5.15.0031 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Avaré do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0011006-34.2021.5.15.0031 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Avaré do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0010826-52.2020.5.15.0031 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Avaré do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 5000152-06.2022.4.03.6132 em tramite perante a 1ª Vara Federal da Comarca de Avaré do Estado de São Paulo. AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 2288638-54.2024.8.26.0000 pendente de julgamento em tramite perante a 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial da comarca de São Paulo. AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 2344282-79.2024.8.26.0000 pendente de julgamento em tramite perante a 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial da comarca de São Paulo. AÇÃO RESCISÓRIA Nº 2056133-57.2025.8.26.0000 em tramite perante a o Grupo Reservado de Direito Empresarial da comarca de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: 01 (UMA) ÁREA DE TERRAS CONTENDO 15,4552 HECTARES E PERÍMETRO DE 1.555,15 METROS, DENOMINADA ÁREA 01 DA FAZENDA PANORÂMICA E ITAÍ – GLEBA “A”, situada neste município e Comarca de Itaí-SP, com as seguintes divisas e confrontações: Inicia a descrição deste perímetro no vértice 149A, cravado na margem da Estrada Municipal Asfaltada, confrontando com a Área 02 da Fazenda Panorâmica de Itaí – Gleba “A”, matrícula nº 5.665 deste Ofício, de coordenadas de amarração – SIRGAS/2000, MC 51° N 7399455,09m e E 700661,26m, deste ponto segue confrontando com a Área 02 da Fazenda Panorâmica de Itaí – Gleba “A”, matrícula nº 5.665 deste Ofício, com os seguintes azimutes e distâncias: 238°42’47” e 73,81 m até o vértice 149B; 244°28’39” e 25,02 m até o vértice 149C; 249°24’49” e 75,19 m até o vértice 149D; 268°23’46” e 215,06 m até o vértice 149E; 331°45’27” e 77,32 m até o vértice 149F; 346°28’40” e 49,92 m até o vértice 149G; 319°13’37” e 90,24 m até o vértice 149H; 309°52’15” e 33,72 m até o vértice 149I; 353°34’15” e 132,81 m até o vértice 149J; 57°00’49” e 283,57 m até o vértice 149K; cravado na margem da Estrada Municipal Asfaltada IT-18; deste ponto deflete à direita e segue margem direita da Estrada Municipal Asfaltada IT-18, com os seguintes azimutes e distâncias: 143°04’34” e 110,56 m até o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por BRUNO CEZAR ALVES XAVIER Protocolado em 18/03/2025 às 16:40:32, sob o número WITY25700042410. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1001815-12.2017.8.26.0263 e o código dmE79lqo. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL VIEIRA RODRIGUES FERREIRA, liberado nos autos em 24/03/2025 às 14:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001815-12.2017.8.26.0263 e código kxVL4peY.

vértice 144; 145°29'20" e 175,60 m até o vértice 145; 145°57'43" e 86,02 m até o vértice 146; 147°03'21" e 50,71 m até o vértice 147; 147°55'15" e 27,08 m até o vértice 148; 148°42'07" e 36,65m até o vértice 149; 149°35'32" e 11,87 m até o vértice 149A, ponto inicial da descrição deste perímetro. Consta na AV.05 a alteração da denominação do imóvel desta matrícula para ESTÂNCIA IRACEMA. INSCRIÇÃO CAR: 35218040232586. INCRA: 951.080.363.405-0. MATRÍCULA Nº 5.664 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAÍ DO ESTADO DE SÃO PAULO.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Trata-se de uma área rural com área total de 15,4552ha, com portaria/wc/refeitório 650,00m², escritórios 320,00m², almoxarifado 260,00m², banheiros 130,00m², balança 135,00m², laboratório 140,00m², barracão de estrutura metálica 1.200,00m², poço artesiano e, alambrados de tela de arame com postes de concreto, no entorno da área com 1.550,00 metros lineares.

COMPLEXO INDUSTRIAL – USINA IRACEMA: O imóvel possui 4 barracões: 1 – Barracão em estrutura metálica 70X14m, com área construída de 980,00m²; 2 – Barracão em estrutura metálica 28X20m, com área construída de 560,00m²; 3 – Barracão em estrutura metálica 13X11,50m, com área de 149,00m²; 4 – Barracão em estrutura metálica 13X11,50m, com área construída de 149,00m². O referido Parque Industrial, encontra-se desativado e sem manutenção.

INSTALAÇÕES DO COMPLEXO INDUSTRIAL USINA IRACEMA: Expedição de Etanol; Recepção de Cana; Picador de Cana 54" Convencional COP 5; Desfibrador de Cana 54" Convencional COP 5; Moenda 54 X33"; Geração de Vapor; Casa de Geração Elétrica; Tratamento de Caldo; Destilaria; Outros (descrição dos itens, vide fls. 693 do laudo de avaliação).

LOCALIZAÇÃO: Estr. Vicinal das Usinas Iracema Londra, 156, Itai - SP, 18730-000.

DEPOSITÁRIO: INDUSTRIA E COMERCIO IRACEMA LTDA (CNPJ/MF 53.906.384/0001-72).

ONUS: Consta na **AV.12 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.07 HIPOTECA JUDICIAL** extraída do processo nº 0010646-36.2020.5.15.0031 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Avaré do Estado de São Paulo. Consta na **AV.08 PENHORA** extraída do processo nº 0010569-27.2020.5.15.0031 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Avaré do Estado de São Paulo. Consta na **AV.09 INDISPONIBILIDADE** e **AV.10 ARRESTO** extraída do processo nº 0011006-34.2021.5.15.0031 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Avaré do Estado de São Paulo. Consta na **AV.11 PENHORA** extraída do processo nº 0010826-52.2020.5.15.0031 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Avaré do Estado de São Paulo. Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraído do processo nº 5000152-06.2022.4.03.6132 em tramite perante a 1ª Vara Federal da Comarca de Avaré do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 607.473,60 (seiscentos e sete mil, quatrocentos e setenta e três reais e sessenta centavos) em novembro de 2024 (fls. 1018). Consta Agravo de Instrumento nº 2288638-54.2024.8.26.0000 pendente de julgamento em tramite perante a 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial da comarca de São Paulo. Consta Agravo de Instrumento nº 2344282-79.2024.8.26.0000 pendente de julgamento em tramite perante a 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial da comarca de São Paulo. Consta Ação Rescisória nº 2056133-57.2025.8.26.0000 em tramite perante a o Grupo Reservado de Direito Empresarial da comarca de São Paulo. Não foi possível a consulta de débitos fiscais junto aos órgãos competentes. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1650732 SP 2020/0012588-1, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Publicação: DJ 10/03/2022). Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos

no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

fls. 1068
fls. 1057

- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 7.658.902,00 (sete milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil, novecentos e dois reais) em janeiro de 2025 (fls. 1023-1028).
- 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).
- TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

- NOTA:** **Decisão de fls. 938, "haja vista a revogação do efeito suspensivo concedido ao recurso (fls. 936/937), prossiga-se com a alienação judicial do imóvel penhorado, com suspensão apenas do auto de arrematação."**
- AVALIAÇÃO:** **R\$ 35.056.117,36 (trinta e cinco milhões, cinquenta e seis mil, cento e dezessete reais e trinta e seis centavos)** em março/2025. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- DATAS:** **1º LEILÃO em 11/04/2025 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:30 horas em 14/04/2025;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 05/05/2025 a partir das 15:30 horas,** correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- PORTAL:** **SUBLIME LEILÕES**, site www.sublimeleiloes.com.br.
- LEILOEIRO:** CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.
- CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos:
I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for;
II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.
- PAGAMENTOS:** 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 e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de pagamento do débito pelo executado ou celebração de acordo entre as partes no decorrer da hasta pública, antes da arrematação, eventuais despesas de preparação e divulgação do leilão assumidas pelo leiloeiro serão comprovadas nos autos para posterior deliberação pelo juízo (decisão fls. 895-899). Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito judicial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. 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 ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo 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 lanços 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 os bens 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).

fls. 1069
1058

PARCELAMENTO: **1ª Praça:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

2ª Praça: até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES: A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

- i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.
- ii) 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).
- iii) 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 serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

São Paulo, 18 de março de 2025.

GABRIEL VIEIRA RODRIGUES FERREIRA

Juiz de Direito