

**DADOS DO PROCESSO**

**JUIZ:** FABIANO MOTA CARDOSO  
**PROCESSO N.º:** [0000002-50.1991.8.26.0142](#) - Execução de Título Extrajudicial  
**VARA:** Vara Única  
**COMARCA:** Colina do Estado de São Paulo

**EXEQUENTE:** ESPÓLIO DE SATOSHI ITO (CPF/MF 134.688.398-04) por meio de seu inventariante HIDEKI ITO (CPF/MF 119.233.218-03);

**EXECUTADO:** JOSÉ BALTAZAR DOS SANTOS (CPF/MF 435.042.138-68), IDALINA PEREIRA DOS SANTOS DAVANÇO (CPF/MF 045.325.288-52) e seus respectivos cônjuges, se casados forem;

**INTERESSADOS:** JOSÉ BALTAZAR DOS SANTOS JUNIOR (CPF/MF 217.449.838-36). PRISCILA MENEZES DE LIMA DOS SANTOS (CPF/MF 217.449.838-36). MARIA ROSA PRADAL TARRALO (CPF/MF 201.642.058-88). EUGENIA TEREZA TARRALO DOS SANTOS (CPF/MF 150.683.968-18). ANTONIO LUSITANO DOS SANTOS (CPF/MF 576.225.408-97). ROSA MARIA TARRALO CAMARGO (CPF/MF 073.841.608-80). ZILDA APARECIDA TARRALO (CPF/MF 075.979.828-10). AMARILDO HUMBERTO TARRALO (CPF/MF 075.979.898-22). SANDRA ELENA MACEDO TARRALO (CPF/MF 090.617.668-93). MARILSA MARINA TARRALO PASSATUTO (CPF/MF 141.163.338-59). LUIS FABIO PASSATUTO (CPF/MF 042.641.018-16). MARAIZA SILMARA TARRALO (CPF/MF 254.734.648-66). LIVIA HELENA TRINDADE TARRALO (CPF/MF 338.737.278-70). DENIS DANIEL TARRALO (CPF/MF 365.115.868-39). JESSICA PAULA DANIEL TARRALO (CPF/MF 404.646.508-52). PAULO JEFERSON DANIEL TARRALO (CPF/MF 396.906.428-71). FABIANA PEGUIM (CPF/MF 330.895.738-81). ARNECIO PEGUIM NETO (CPF/MF 377.042.798-07). MERIS PEGUIM MAFFEI (CPF/MF 345.653.088-94). IVAN MAFFEI (CPF/MF 957.936.748-53). ELZA MARIA DAVANÇO DOS SANTOS (CPF/MF 435.042.138-68). ARTUR AUGUSTO DAVANÇO (CPF/MF 019.917.738-46). ANTONIO CARLOS BRUNOZI (CPF/MF 981.061.988-04). SONIA VENICE VIEIRA BRUNOZI (CPF/MF 043.048.518-29). JOÃO JOSÉ VIGANÔ (CPF/MF 550.357.528-87). MAURA ALICE DOS REIS VIGANÔ (CPF/MF 624.553.708-87). ANTONIO CELSO PARO (CPF/MF 678.199.748-34). NAIME REMADAM PARO (CPF/MF 201.558.808-61). CARGILL AGRÍCOLA S.A (CNPJ/MF 60.498.706/0001-57). BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A (CNPJ/MF 90.400.888/0001-42). PREFEITURA MUNICIPAL DE JABORANDI. PROCESSO N.º 1000852-76.2017.8.26.0142 em tramite perante a Vara Única da Comarca de Colina do Estado de São Paulo. **APELAÇÃO CÍVEL N.º 1000852-76.2017.8.26.0142** em tramite perante a 12ª Câmara de Direito Privado da comarca de São Paulo.

**DESCRIÇÃO DO BEM**

**IMÓVEIS:** (A) - PARTE IDEAL DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DE 01 (UM) TERRENO SEM BENFEITORIAS, destacado do Sítio Santa Odete, no distrito e município de Jaborandi, desta comarca, hoje pertencendo ao perímetro urbano da cidade, de acordo com a autorização n. 058/83 de 18.05.83 do Instituto de Colonização e Reforma Agrária - Incra, Coordenadoria Regional de São Paulo, terreno êsse com a área de 8.833,00 m2, dentro do seguinte roteiro: tem início na estaca den. zero (0) situada na linha de divisa com a propriedade de Antonio Brunozi e a 24,00 m. da linha de divisa com o adquirente; desta delete a direita e segue o rumo da projeção de 13°02'24"SE, acompanhando a linha de divisa com Antonio Brunozi, na distância de 126,50 m até encontrar a estaca den. 1; desta deflete a esquerda e segue o rumo da projeção de

86°03'36"SE, acompanhando a linha de divisa com terreno da Cohab, na distância de 39,50 m até encontrar a estaca n. 2; desta deflete à esquerda e segue o rumo da projeção de 3°37'48"NE, acompanhando o muro de divisa com o Estádio Municipal, na distância de 145,00 m, até a estaca 3; desta deflete à esquerda e segue os rumos das projeções de 86°21'36"NW e 86°18'36"NW, acompanhando a linha de divisa do adquirente, na distância de 26,00 m e 57,00 m respectivamente, até encontrar a estaca de n. 5; desta deflete a esquerda e segue o rumo da projeção de 14°03'00"S. acompanhando a linha de divisa com Antonio Brunozi, na distância de 24,00 metros até encontrar a estaca de n. zero (0) onde teve início a descrição do perímetro onde nesse mesmo ponto se completa. **CADASTRO MUNICIPAL: 4-22-10-2. MATRÍCULA Nº 17.537 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRETOS DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel constitui de edificações do tipo:

- **Barracão** construído de alvenaria de bloco de concreto e tijolos cerâmicos, piso cimentado, cobertura com telha de aço galvanizado sobre estrutura metálica. A edificação era utilizada para abrigo de máquina de arroz, secador de cereais, silos e estocagem de sacas, com total de 912,85 m<sup>2</sup> de área construída.
- **Dois armazéns graneleiros (galpões tipo silos)** construídos de concreto armado com pé direito de aproximadamente 16 metros de altura e estrutura metálica de cobertura com telhas de alumínio. Construção utilizada para a produção de grãos, com área total construída de 3.600,00 m<sup>2</sup>. Parte da edificação destes silos graneleiros está edificada fora da área objeto de penhora, devido ao fato, não será incluído na avaliação a sua totalidade, ou sejam a metade da área (1.800,00 m<sup>2</sup>), que está edificada na propriedade penhorada.
- As edificações para a avaliação da penhora se restringem ao fato de serem construções antigas e específicas para a cultura de grãos, sendo que seus valores se tornam estimados à avaliação imobiliária para a cidade de Jaborandi.

**LOCALIZAÇÃO:** Sítio Santa Odete, Jaborandi-SP.

#### **AVALIAÇÃO**

**INTEGRAL: R\$ 1.397.310,73 (um milhão, trezentos e noventa e sete mil, trezentos e dez reais e setenta e três centavos).** Atualizado em agosto/2021 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

#### **AVALIAÇÃO**

**PARTE IDEAL: R\$ 698.655,36 (seiscentos e noventa e oito mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e trinta e seis centavos).** Atualizado em agosto/2021 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**ONUS:** Consta na **R.09 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Compulsando os autos identificamos houve a interposição da ação pauliana 0000030-23-1998, julgada procedente para o fim de declarar a ineficácia das alienações operadas pelo executado e subsequentes (averbações 4, 5 e 6), retornando, pois, ao seu patrimônio do executado José Baltazar e seu cônjuge meeira, pois consideradas fraudulentas. 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).

**(B) - PARTE IDEAL DE 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DE 01 (UMA) GLEBA DE TERRAS, COM ÁREA SUPERFICIAL DE 30.822,00 M<sup>2</sup>,** encravada na Fazenda "Marajó", denominada **Chácara Santo Antonio**, situada no município de Colina/SP, confrontando em seu todo, de um lado com José Cardoso, de outro lado com a Cia. Paulista de Estradas de Ferro, hoje Fepasa, de outro lado com a estrada de rodagem Colina-Bebedouro, e, finalmente, de outro lado com João Santana, herdeiros ou sucessores dos nomeados. Consta na **AV.05 ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL** para constar que o imóvel desta matrícula teve sua denominação alterada para **CHÁCARA ALVORADA. CADASTRO INCRA: 604.020.000.639-2. MATRÍCULA Nº 6.250 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRETOS DO ESTADO DE SÃO PAULO** (anterior). **MATRÍCULA Nº 7.959 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE COLINA DO ESTADO DE SÃO PAULO** (atual).

**LOCALIZAÇÃO:** Chácara Alvorada, Colina-SP.

#### **AVALIAÇÃO**

**INTEGRAL: R\$ 239.500,75 (duzentos e trinta e nove mil, quinhentos reais e setenta e cinco centavos).** Atualizado em agosto/2021 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

#### **AVALIAÇÃO**

**PARTE IDEAL: R\$ 59.875,18 (cinquenta e nove mil, oitocentos e setenta e cinco reais e dezoito centavos).** Atualizado em agosto/2021 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**ONUS:** Consta nas fls. 956-958 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.04 RESERVA DE USUFRUTO DA PARTE IDEAL DE 50%** em favor de ROSA MARIA TARRALO CAMARGO sob o CPF/MF 073.841.608-80. Compulsando os autos identificamos houve a interposição da ação pauliana 0000030-23-1998, julgada procedente para o fim de declarar a ineficácia das alienações operadas pelo executado e subsequentes (averbações 5 do CRI antigo, 1 e 2 CRI atual), retornando, pois, ao seu patrimônio do executado José Baltazar e seu cônjuge meira, pois consideradas fraudulentas. 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).

**(C) - PARTE IDEAL DE 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DE 01 (UM) IMÓVEL RURAL,** constituído do remanescente do Sítio São José, com benfeitorias diversas, situado no município de Jaborandi/SP, com a área de **17,59624 ha** correspondentes a **7,272 alqueires**, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se em um marco localizado na confrontação da Estrada Municipal e a área desmembrada da matrícula nº 17.912, hoje matriculada sob nº 44.171 do Registro de Imóveis de Barretos/SP, segue com os seguintes rumos e distâncias: 45°39'NE, 76,77 metros; 45°32'NE, 131,95 metros; 37°30'NE, 82,30 metros; 54°29'NE, 45,45 metros; 56°56'NE, 47,20 metros; 34°23'NE, 41,65 metros; 17°13'NE, 34,00 metros, todos confrontando com a Estrada Municipal, deste deflete à esquerda com distância de 695,00 metros, confrontando com Laerte Zanqueta e Luiz

Carlos Zanqueta, até o aterro, depois segue o córrego confrontando com Aníbal Ferreira e João Paulo Pires da Silva; deste segue com os seguintes rumos e distâncias: 11°40'SO, 149,20 metros; 79°35'NO, 6,20 metros; 10°09'SO, 102,45 metros; 78°50'NO, 2,39 metros, todos confrontando com Pedro Cruz; deste segue com os seguintes rumos e distâncias: 53°17'03"SE, 112,11 metros; 81°43'46"SE, 86,99 metros; 08°05'05"NE, 30,95 metros; 52°48'47"NE, 45,43 metros; 82°14'24"NE, 101,03 metros; 62°24'10"SE, 133,52 metros, até o marco inicial da Estrada Municipal. **CADASTRO INCRA: 604.054.004.685-2. MATRÍCULA Nº 44.172 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRETOS DO ESTADO DE SÃO PAULO (anterior). MATRÍCULA Nº 6.661 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE COLINA DO ESTADO DE SÃO PAULO (atual).**

**LOCALIZAÇÃO:** Sítio São José, Jaborandi-SP.

#### **AVALIAÇÃO**

**INTEGRAL: R\$ 1.374.970,05 (um milhão, trezentos e setenta e quatro mil, novecentos e setenta reais e cinco centavos).** Atualizado em agosto/2021 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

#### **AVALIAÇÃO**

**PARTE IDEAL: R\$ 343.742,51 (trezentos e quarenta e três mil, setecentos e quarenta e dois reais e cinquenta e um centavos).** Atualizado em agosto/2021 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**ONUS:** Consta nas fls. 956-958 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.02 HIPOTECA** em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A sob CNPJ/MF 90.400.888/0001-42. Mencionada hipoteca será extinta e levantada com o registro da arrematação (art. 1.499 do Código Civil). Consta Embargos de Terceiro Cível nº 1000852-76.2017.8.26.0142 pendente de julgamento em tramite perante a Vara Única da Comarca de Colina do Estado de São Paulo. Consta Apelação Cível nº 1000852-76.2017.8.26.0142 pendente de julgamento em tramite perante a 12ª Câmara de Direito Privado da comarca de São Paulo. 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).

- DEPOSITÁRIO:** JOSÉ BALTAZAR DOS SANTOS (CPF/MF 435.042.138-68).
- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 513.263,99 (quinhentos e treze mil, duzentos e sessenta e três reais e noventa e nove centavos) em agosto/2004.
- 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 nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

**OS BENS PODERÃO SER VENDIDOS INDIVIDUALMENTE, DE ACORDO COM O QUE MAIS ARRECADAR AO MONTE PARTIVEL.**

**INFORMAÇÕES DO LEILÃO**

- DATA ÚNICA:** Os leilões ocorrerão em data única, previsto para o dia **17 de janeiro de 2022 com início às 09:00h**, e término conforme os horários abaixo:
- 1º LEILÃO:** Às **13:00h** - Valor de avaliação atualizado: **R\$ 1.102.273,05 (um milhão, cento e dois mil, duzentos e setenta e três reais e cinco centavos)**. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO:** Às **14:00h** - Lance inicial a partir de 50% da avaliação atualizada: **R\$ 551.136,52 (quinhentos e cinquenta e um mil, cento e trinta e seis reais e cinquenta e dois centavos)**, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- AVALIAÇÕES:** **(A) + (B) + (C) = R\$ 1.102.273,05 (um milhão, cento e dois mil, duzentos e setenta e três reais e cinco centavos)**. Atualizado em agosto/2021 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- PORTAL:** ***SUBLIME LEILÕES***, site [www.sublimeleiloes.com.br](http://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 e sendo esta superior ao valor de avaliação, majorada para 10% (dez por cento) 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 acordo, adjudicação, remissão após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5% (cinco por cento) do valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. 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. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: [judicial@sublimeleiloes.com.br](mailto: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).

**PARCELAMENTO:** 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; 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**

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). 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, 6 de setembro de 2021.

**FABIANO MOTA CARDOSO**

Juiz de Direito