

DADOS DO PROCESSO

| | |
|----------------------|--|
| JUÍZA: | CLAUDIA DE ABREU MONTEIRO DE CASTRO |
| PROCESSO N.º: | <u>1000413-42.2015.8.26.0431</u> - Execução de Título Extrajudicial |
| VARA: | 1ª Vara Judicial |
| COMARCA: | Pederneiras do Estado de São Paulo |
| EXEQUENTE: | VALE FERTILIZANTES S/A (CNPJ/MF 33.931.486/0001-30) por meio de seus representantes legais; |
| EXECUTADO: | FERTIVALE FERTILIZANTES VALE DO TIÊTE LTDA (CNPJ/MF 49.113.046/0001-06) por meio de seus representantes legais; |
| INTERESSADOS: | ANA LUIZA FLEURY DE CAMARGO (CPF/MF 153.176.586-86). RACHEL FLEURY PACHECO DE CAMARGO (CPF/MF 216.932.168-33). ROBERTO PACHECO DE CAMARGO (CPF/MF 019.535.758-20). ANA CAROLINA FLEURY DE CAMARGO (CPF/MF 148.412.628-90). FERNANDO BORGES ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES E DESENVOLVIMENTO DE NEGÓCIOS LTDA (CNPJ 06.149.804/0001-33). PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS. |

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: **01 (UMA) GLEBA DE TERRAS, MEDINDO 15.015,27M², SEM QUAISQUER BENFEITORIAS**, situada na antiga Estrada Pederneiras-Guaianaz, no perímetro urbano desta cidade, distrito município e Comarca de Pederneiras, e que se encontra dentro das seguintes divisas e confrontações: - "O marco inicial denominado Zero, está localizado num ponto de divisa comum, entre a área medida, terras do Sr. Oswaldo Furlan e estrada Pederneiras-Guaianaz; daí segue com rumo NW 7º39 distância de 9,24m, confrontando com terras do Sr. Oswaldo Furlan, até encontrar o marco 1; daí segue com rumo NW 62º33 e distância de 130,98m, confrontando com terras do Sr. Oswaldo Furlan, até encontrar o marco 2; daí segue com o rumo SE 11º58 e distância de 214,00m, confrontando com terras do Sr. Teodoro Franco da Rocha, até encontrar o marco 3; daí segue com o rumo NE 43º43 e distância de 160,77m, confrontando com terras da Prefeitura Municipal de Pederneiras, até encontrar o marco 4; daí segue com o rumo NW 45º29' e distância de 42,50m, confrontando com estrada Pederneiras-Guaianaz, até encontrar o marco 0 (zero), onde se iniciou o perímetro, fechando a poligonal. Consta na **AV.06** que no referido imóvel foi edificado um prédio com área construída de 2.588,27m². Consta na AV.09 que a construção foi ampliada em mais 1.547,77m², totalizando 4.136,04m², assim distribuída. **CADASTRO MUNICIPAL: 1.04.108.0724-001-01. MATRÍCULA Nº 4.119 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PEDERNEIRAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

BENFEITORIAS: Prédio com área construída de 2.588,27m², assim distribuída:

- 1- Um prédio central (escritório), com 196,50m² de construção;
- 2- Um barracão para depósito de fertilizantes (matéria prima) e alojamento de misturador de fertilizantes, com 1.989,00m² de construção;
- 3- Uma casa residencial, com 97,00m² de construção;
- 4- Um barracão, com 122,20m² de construção;
- 5- Uma garagem com 174,57m² de construção;
- 6- Uma caixa d'água elevada, com capacidade para 5.000 litros, contendo na parte inferior um depósito para materiais, contendo este 9,00m² de construção;
- 7- Um poço comum com 26,00m de profundidade, equipado com bomba.

- a. Ampliação de 896,08m² no galpão 1;
- b. Ampliação de 404,01m² no galpão 2;
- c. Construção de guarita com 6,33m²;
- d. Construção de um prédio com 241,35m² contendo: refeitório, vestiário, oficina, almoxarifado, varanda e DML.

NOTA: Conforme noticiado às fls. 968-969 dos respectivos autos do processo, houve o desabamento do armazém localizado no imóvel ocasionado por força maior.

| | |
|------------------------|--|
| LOCALIZAÇÃO: | Av. Lions Club, 2607, Pederneiras - SP, 17280-000. |
| DEPOSITÁRIOS: | FERNANDO BORGES ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES E DESENVOLVIMENTO DE NEGÓCIOS LTDA (CNPJ 06.149.804/0001-33). |
| ONUS: | Consta na R.15 HIPOTECA em favor de VALE FERTILIZANTES S/A sob o CNPJ/MF 33.931.486/0001-30. <u>Mencionada hipoteca será extinta e levantada com o registro da arrematação (art. 1.499 do Código Civil)</u> . Consta na AV.16 que foi decretada a falência da empresa FERTIVALE FERTILIZANTES VALE DO TIETÊ LTDA sob o CNPJ 49.113.046/0001-06 (ora executada dos autos epígrafe), sendo nomeado para o cargo de administrador judicial FERNANDO BORGES ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES E DESENVOLVIMENTO DE NEGÓCIOS LTDA sob o CNPJ 06.149.804/0001-33. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS NÃO IDENTIFICAMOS DÉBITOS FISCAIS até a presente data 31 de janeiro de 2024. <u>Os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, inclusive os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ficará sub-rogados no preço da arrematação. (NCPC, art. 908, § 1º)</u> . 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). |
| DÉBITO DA AÇÃO: | R\$ 1.937.973,43 (um milhão, novecentos e trinta e sete mil, novecentos e setenta e três reais e quarenta e três centavos) em 29 de maio de 2020. |
| 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. |

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

| | |
|---------------|---|
| DATAS: | 1ª LEILÃO em 11/03/2024 a partir das 09:00 horas com encerramento às 16:00 horas em 14/03/2024; correspondente à avaliação atualizada no valor de R\$ 7.385.123,23 (sete milhões, trezentos e oitenta e cinco mil, cento e vinte e três reais e vinte e três centavos) . Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o: 2ª LEILÃO que se encerrará em 04/04/2024 a partir das 16:00 horas, correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada no valor de R\$ 3.692.561,61 (três milhões, seiscentos e noventa e dois mil, quinhentos e sessenta e um reais e sessenta e um centavos) , que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor. |
|---------------|---|

AVALIAÇÃO:

R\$ 7.385.123,23 (sete milhões, trezentos e oitenta e cinco mil, cento e vinte e três reais e vinte e três centavos). Atualizado em janeiro/2024 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

fls. 1193

**PORTAL:
LEILOEIRO:**

SUBLIME LEILÕES, site www.sublimeleiloes.com.br.
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 autenticadas 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.

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 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. 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).

fls. 1194

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 lances 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).

Pederneiras, 31 de janeiro de 2024.

CLAUDIA DE ABREU MONTEIRO DE CASTRO

Juíza de Direito