

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: RODRIGO RAMOS
PROCESSO N.º: [0047412-20.2020.8.26.0100](#) - Cumprimento de sentença
VARA: 1ª Vara Cível
COMARCA: Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: TDI INCORPORADORA LTDA (CNPJ/MF 14.405.126/0001-50) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADO: LGFB ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF 09.141.468/0001-70) por meio de seus representantes legais;

INTERESSADOS: RENATO BELLODI BUENO (CPF/MF 071.092.818-17). ANDRÉA BRUNO BUENO (CPF/MF 081.969.008-21). CLÁUDIA MARIA SACCO BUENO (CPF/MF 156.135.398-12). RICARDO BELLODI BUENO (CPF/MF 058.959.518-05). ESPÓLIO DE JOSÉ SYLVIO VANTINI (CPF/MF 446.587.968-72). GERTRUDES APARECIDA CASEMIRO VANTINI (CPF/MF Nº 213.163.598-24). PAULO CESAR VANTINI (CPF/MF 864.361.558-72). ROSANGELA MARIA DE BIASI VANTINI (CPF/MF 047.891.128-96). LUIZ ROBERTO VANTINI (CPF/MF 550.305.218-87). MARIA HERMÍNIA FOGAÇA DE AGUIAR VANTIN (CPF/MF 216.618.748-00). OLGA RICARDO VANTINI (CPF/MF 122.44.728-09). TADEU RICARDO VANTINI (CPF/MF 141.199.808-12). PAOLA PEDROSO VANTINI (CPF/MF 246.460.388-03). JOSÉ SYLVIO VANTINI JUNIOR (CPF/MF 200.556.948-88). VALÉRIA CRISTINA TORQUATO VANTINI (CPF/MF 273.101.788-07). PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO BONITO. UNIÃO FEDERAL. INCRA - INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. PROCESSO nº 1000918-19.2019.5.02.0073 em tramite perante a 73ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1000265-12.2020.5.02.0031 em tramite perante a 31ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 0023808-93.2021.8.26.0100 em tramite perante a 11ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1000770-91.2020.5.02.0034 em tramite perante a 34ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1000731-18.2020.5.02.0027 em tramite perante a 27ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1130689-72.2024.8.26.0100 em tramite perante a 1ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: (A) – 01 (UMA) ÁREA DE TERRAS DENOMINADA “FAZENDA SANTA SOFIA”, no “Bairro Araçuaí”, 1º Perímetro Discriminatório, município de Guapiara, desta Comarca de Capão Bonito, contendo os seguintes característicos, medidas e confrontações: - Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ADE-M-0381, de coordenadas N7.312.687,71m e E 744,682,13m; localizado na margem direita do Rio São José do Guapiara... (continua na matrícula). Consta na **AV.03 RESERVA LEGAL PRÓPRIA**, com uma área de 30,1544 hectares, dentro da Área de Preservação Permanente (APP) que possui 33,1389 hectares, equivalente a 22.6592% do imóvel penhorado. Possui ainda, uma área de 38,0474 hectares referente ao Excedente de Vegetação para Futuras Compensações Ambientais, equivalente a 26,0154% do imóvel. **CADASTRO INCRA:** 637.025.002.860-5. **CAR:** 35176040077023. **MATRÍCULA Nº 16.849 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAPÃO BONITO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LOCALIZAÇÃO: Fazenda Santa Sofia, S/N (área rural), Araçaeiro, Capão Bonito – SP, 18310-000.

AVALIAÇÃO: R\$ 2.768.796,28 (dois milhões, setecentos e sessenta e oito mil, setecentos e noventa e seis reais e vinte e oito centavos) em abril/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.

ONUS: Consta nas fls. 70 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.07 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.05 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1000265-12.2020.5.02.0031 em tramite perante a 31ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **R.08** e na **AV.09 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1000918-19.2019.5.02.0073 em tramite perante a 73ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.10 PREMONITÓRIA** extraída do processo nº 0023808-93.2021.8.26.26.0100 em tramite perante a 11ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **R.11** e na **AV.13 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1000731-18.2020.5.02.0027 em tramite perante a 27ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **R.12 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1000770-91.2020.5.02.0034 em tramite perante a 34ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **R.14 ARRESTO** extraído do processo nº 1130689-72.2024.8.26.0100 em tramite perante a 1ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Não foi possível a consulta de débitos fiscais junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO BONITO. 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).

(B) – PARTE IDEAL DE 47,4738% DE 01 (UMA) ÁREA DE TERRAS DENOMINADA SÍTIO TRÊS IRMÃOS, situado no Bairro de Oliveira, no 1º Perímetro Discriminatório, município de Guaipara, Comarca de Capão Bonito, com divisas e confrontações seguintes: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice COM-P-1201, de coordenadas N 7.314.161,81m e E 744.797,66m; localizado na margem direita do Rio São José do Guapiara... (continua na matrícula). Consta na **Av.03 Reserva Legal Própria** com uma área de 34,6435 hectares, equivalente a 30,2070% do imóvel penhorado. Possui ainda, uma área de 80,05 hectares referente a Reservas Compensatórias, equivalente a 69,80% do imóvel. Consta na **Av.04 as RESERVAS LEGAIS** ora instituída passaram a ser em regime de condomínio, ou seja, as porcentagens referem-se as partes ideais não localizadas, modo que todos os condôminos são responsáveis pela preservação das mesmas. **CADASTRO INCRA: 999.962.143.227-3. MATRÍCULA Nº 16.613 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAPÃO BONITO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LOCALIZAÇÃO: Sítio Três Irmãos, S/N (área rural), Oliveira, Capão Bonito – SP, 18310-000.

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 2.171.417,53 (dois milhões, cento e setenta e um mil, quatrocentos e dezessete reais e cinquenta e três centavos) em abril/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.

AVALIAÇÃO PARTE

IDEAL DE 47,4738%: R\$ 1.030.854,41 (um milhão, trinta mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e um centavos) em abril/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.

ONUS: Consta nas fls. 70 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.11 PENHORA 47,4738%** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.10 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1000265-12.2020.5.02.0031 em tramite perante a 31ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **R.12 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1000918-19.2019.5.02.0073 em tramite perante a 73ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.13 PREMONITÓRIA** extraída do processo nº 0023808-93.2021.8.26.26.0100 em tramite perante a 11ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **R.14 e AV.19 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1000731-18.2020.5.02.0027 em tramite perante a 27ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **R.15 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 1000770-91.2020.5.02.0034 em tramite perante a 34ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Não foi possível a consulta de débitos fiscais junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO BONITO. 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).

DEPOSITÁRIO: LGFB ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF 09.141.468/0001-70).

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 396.417,24 (trezentos e noventa e seis mil, quatrocentos e dezessete reais e vinte e quatro centavos) em maio de 2023 (fls. 261).

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

AVALIAÇÃO: **(A) + (B) = R\$ 3.799.650,69 (três milhões, setecentos e noventa e nove mil, seiscentos e cinquenta reais e sessenta e nove centavos)** em abril/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 02/06/2025 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:30 horas em 05/06/2025;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 26/06/2025 a partir das 15:30 horas, correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

PORTAL:
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 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. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput e § 4º 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 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 guia judicial 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). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles".

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 compreendidas 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, 4 de abril de 2025.

RODRIGO RAMOS

Juiz de Direito