

06ª Vara Cível da Comarca de Campinas – SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do requerido **TOP GRADE ASSESSORIA EM CÂMBIO E COMÉRCIO EXTERIOR LTDA**, bem como dos credores **ANDREA RODRIGUES DE LIMA, BRUNO HATTO, ÉRICA MITSUE NAKAMURA, CARLOS HENRIQUE GOMES CORREIA, JOSELIA SOARES, COLEMAR ALENCAR COSTA JÚNIOR, KARLA RODRIGUES DE MELLO, DANILO DOS SANTOS LOPES, ELISABETE SANTA CRUZ DE SOUZA, ELYSIARIO VIRGINIO DOS SANTOS, GABRIELA JARDIM SOARES SEIXAS, LUCIANO DOS SANTOS, LYGIA ARAUJO FRIZZI, MARCELO HATTO, JONAS DE ANDRADE LENSO, ROSELI DA SILVA LENSO, LIVIA HELENA RONCOLETA CLEPARDI, EVERTON CLEPARDI, SÉRGIO PATRIANI FUSCO, MARIA DAS GRAÇAS OLIVEIRA FUSCO, TIAGO VINÍCIUS MISSAKA, ZILDA GOMES MISSAKA, OSWALDO TAKESHI MISSAKA, MARCOS ROGÉRIO DA CRUZ, RENATA DE OLIVEIRA CRUZ, RAFAEL DIEGO MADONA VAZ, RENATO PANTALENA, HENRIQUE LOPES ABUD, DIONISIO SANT'ANA PEREIRA e NADIA GODOY SCHUBERT PEREIRA, da terceira interessada **UNIÃO FEDERAL**. O Dr. Francisco José Blanco Magdalena, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Campinas - SP, na forma da lei,**

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1013570-63.2015.8.26.0114** – em que **COLEMAR ALENCAR COSTA JUNIOR** move em face das referidas requeridas – e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO através do Portal www.lancejudicial.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **12/09/2022 às 00h**, e terá **encerramento no dia 15/09/2022 às 13h e 00min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **06/10/2022 às 13h e 00min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

CONDUTOR DA PRAÇA: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - www.lancejudicial.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

LOCAL DO BEM: Fazenda São Pedro, zona rural, Valinhos/SP.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional**, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.



DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: contato@lancejudicial.com.br: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. 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 bem móvel, ou por hipoteca do próprio bem imóvel quando se tratar de bem imóvel, indicando, ainda, 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. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (*Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação*). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/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 pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

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, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente, salvo se na r. decisão de nomeação do(s) leiloeiro(s) / Sistema Lance Judicial constar determinação diversa.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais



e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATÇÃO: Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DO BEM: IMÓVEL AGRÍCOLA, desmembrado da “Fazenda São Pedro”, formado por uma gleba de terras com 17,40 HA. Ou 174.000,00m², zona rural desta Comarca de VALINHOS, assim descrito: “começa num ponto à margem direita da Estrada Municipal que vai de Campinas ao Bairro Capivari, onde tem um m arco; segue essa estrada com a qual faz divisa numa extensão de aproximadamente 345,00m, até atingir um ponto na ponte existente, onde um córrego cruza a referida estrada; desse ponto localizado após cruzar o córrego referido, a linha de divisa começa a se afastar da estrada, pelo mesmo lado direito, indo até encontrar um marco de pedra, situada a 135,00m, fazendo face com Arnaldo A. Sigrist; desse ponto faz nova deflexão à direita, rumando para os altos do espigão adjacente, caminhando em linha reta pela extensão de 440,00m, sempre divisando com Arnaldo A. Sigrist, passando por um marco de pedra, colocado à margem do antigo caminho que passa pelas águas vertentes do espigão, atingindo outro marco no ponto mais baixo na encosta seguinte, até as terras da Fazenda Capivari; deflete à direita pela parte funda da grota, cerca de 245,00m, até onde deflete cruzando o caminho antigo, divisando com a Fazenda Capivari, até 73,00m, cerca Fazenda São Pedro; desce por essa 37,00m pela Fazenda São Pedro; da cerca deflete à esquerda e desce pelas águas vertentes do espigão 140,00m com terras da mesma fazenda, até novo marco; continua a descer com deflexão à direita, num trecho de 225,00m acompanhando as mesmas águas vertentes, e, ainda dividindo com a Fazenda São Pedro, até a margem da estrada municipal, ponto inicial deste perímetro. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel está Matriculado sob o nº 362 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Valinhos, e cadastrado no INCRA sob nº 624.179.001.805-1, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) 2006/2007/2008/2009, denominado “Sítio Recanto Emília” e fica localizado no Bairro Capivari, zona rural do município de Valinhos/SP, também conhecido como capital do figo roxo e lembrado pela produção de Goiaba na Região Metropolitana de Campinas. - imóvel de 174.000m² localizado a 14 km do centro de Valinhos, possui 2 casas no local, sendo ambas elas rústicas e antigas, possui 2 lagos no local, o sítio encontra-se em “arrendamento” para produção de figo, possui aproximadamente 17 mil pés de figo de acordo com o arrendatário, o acesso é efetuado por estrada asfaltada Gov. Mario Covas. (conf. fls. 121). **Cadastrado no INCRA sob nº 624.179.001.805-1**; área total de 17,4000 há; módulo rural de 0,0000 há; número de módulos rurais de 0,00; módulo fiscal de 10,0000 há; número de módulos fiscais de 1,7400; fração mínima de parcelamento de 2,0000 há; classificação do imóvel: pequena propriedade; denominação do imóvel rural: Sítio Recanto Emília; **Número do imóvel na Receita Federal – NIRF: 0.265.349-4 (AV.14)**. **Matriculado no CRI de Valinhos sob o nº 362.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: imóvel Rural, a.t 174.000,00m², Fazenda São Pedro, Valinhos-SP.

ÔNUS: R.16 HIPOTECA em favor de ANDREA RODRIGUES DE LIMA, BRUNO HATTO, ÉRICA MITSUE NAKAMURA, CARLOS HENRIQUE GOMES CORREIA, JOSELIA SOARES, COLEMAR ALENCAR COSTA JÚNIOR, KARLA RODRIGUES DE MELLO, DANILO DOS SANTOS LOPES, ELISABETE SANTA CRUZ DE SOUZA, ELYSIARIO VIRGINIO DOS SANTOS, GABRIELA JARDIM SOARES SEIXAS, LUCIANO DOS SANTOS, LYGIA ARAUJO FRIZZI, MARCELO HATTO, JONAS DE ANDRADE LENSO, ROSELI DA SILVA LENSO, LIVIA HELENA RONCOLETA CLEPARDI, EVERTON CLEPARDI, SÉRGIO PATRIANI



FUSCO, MARIA DAS GRAÇAS OLIVEIRA FUSCO, TIAGO VINÍCIUS MISSAKA, ZILDA GOMES MISSAKA, OSWALDO TAKESHI MISSAKA, MARCOS ROGÉRIO DA CRUZ, RENATA DE OLIVEIRA CRUZ, RAFAEL DIEGO MADONA VAZ, RENATO PANTALENA, HENRIQUE LOPES ABUD, DIONISIO SANT'ANA PEREIRA e NADIA GODOY SCHUBERT PEREIRA. **AV.18** TRANSFERÊNCIA DE 10% DO CRÉDITO HIPOTECÁRIO em favor de MARCO GUERREIRO SOCIEDADE DE ADVOGADOS. **AV.19** PENHORA expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas, proc. 1014324-05.2015.8.26.0114. **AV.20** PENHORA expedida pela 6ª Vara Cível do foro central da comarca de Campinas, proc. 1016283-11. **AV.21** PENHORA expedida pela 7ª Vara Cível do Foro central da comarca de Campinas, proc. 1015740-08.2015. **AV.22** PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Campinas, proc. 10138425720151. **AV.23** PENHORA expedida pela 6ª Vara Cível do Foro Central de Campinas-SP, proc. 1013570-63. **AV.24** PENHORA expedida pela 8ª Vara Cível do Foro central da Comarca de Campinas – SP, proc. 1016356802015. **AV.25** PENHORA expedida pela 4ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Campinas, proc. 1013717-89.2015. **AV.26** PENHORA expedida pela 1ª Vara Cível do Foro Central de Campinas, proc. 1051925-11.2016.8.26.0114. **AV.27** PENHORA expedida pelo 10º Ofício Cível do Foro Central de Campinas, proc. 1013578-40.2015.8.26.0114. **AV.28** PENHORA expedida pelo 10º Ofício Cível do Foro Central de Campinas-SP, proc. 1013647-72. **AV.29** PENHORA expedida pelo 5º Ofício Cível do Foro Central de Campinas – SP, proc. 1013592-24.2015.8.26.0114. **AV.30** PENHORA expedido pelo 5º Ofício Cível do foro central de Campinas, proc. 1013633-88.2015.8.26.0114. **AV.31** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, expedido pela 5ª Vara Cível do Foro de Campinas-SP, proc. 1013633-88.2015.8.26.0114. **AV.32** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL expedido pela 5ª Vara Cível do Foro de Campinas, proc. 1013592-24.2015.8.26.0114.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 7.307.433,06 (sete milhões, trezentos e sete mil, quatrocentos e trinta e três reais e seis centavos) para ago/2022- que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, parágrafo único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá(ão) ciência do dia, hora e meio de realização das praças, através dos correios, por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Campinas, 12 de agosto de 2022.

Dr. Francisco José Blanco Magdalena

MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Campinas – SP

