

39ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **MINUSA COFFEE COMPANY LTDA, EURIDES EMILIA e JOSEPH MERRITT CRESCENZI**. O **Dr. Celso Lourenço Morgado**, MM. Juiz de Direito da 39ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial que **AMAZONAS GESTÃO DE ATIVOS LTDA** move em face do referido executado – **Processo nº 0183885-91.2012.8.26.0100** 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.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/05/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/05/2024 às 18h e 10min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **18/06/2024 às 18h e 10min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DOS BENS: **Lote 1:** CR. Tibuna, 0, Fazenda Vale Do Sol III, Córrego Tibuna - Cep: 39820000 - Novo Cruzeiro/MG. **Lote 2:** Zr.Fazenda Vale Do Sol, 0, Fazenda Vale Do Sol - Zona Rural - CEP: 39815000 – estrada Itaipe/MG.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**).

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: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema www.grupolance.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. 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, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação 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). **O auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009).**

RELAÇÃO DOS BENS:

LOTE 1: DOIS (02) IMÓVEIS CONSISTENTES DE DUAS (02) ÁREAS DE TERRAS DE CULTURAS RURAIS, com as áreas de 49,40ha (quarenta e nove hectares e quarenta ares), e 119.5100ha (cento e sessenta e oito hectares e noventa e um ares), atualmente com benfeitorias de quatro (04) represas, pastagens naturais de meloso, pastagens de brachiaria,

cercas de arame e capoeiras empastadas, etc. situados no lugar denominado Córrego Tibuna Fazenda Barreiras Fazenda Espirito Santo Fazenda Água Branca Fazenda São José e que passa a denominar-se Córrego Tibuna Fazenda Barreiras Fazenda Espirito Santo Fazenda Água Branca Fazenda São José Fazenda Bonfim FAZENDA VALE DO SOL III, no distrito de Lufa, município de Novo Cruzeiro Estado de Minas Gerais, confrontando-se a área total em seu perímetro com sucessor de Amadeu Machado Costa, João Marques Vieira, o cemitério e na estrada do cemitério, herdeiros dos Mendes Benvindo Barbosa, Siriaco de tal e Júlio Rosa. **Matriculado no CRI de Novo Cruzeiro/MG sob o nº 5.904.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Duas áreas de terras, a.t, 49,40ha e 119.5100ha, Novo Cruzeiro/MG.

ÔNUS: **AV.02** AÇÃO DE EXECUÇÃO expedida pela 12ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG, proc. 024.01-004.662-2. **R.04** CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO expedido em favor de Banco Rabobank (crédito este, cedido a Amazonas Gestão). **AV.05** AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL expedida nestes autos. **AV.06** PENHORA expedida nestes autos. **AV.07** AJUIZAMENTO DE AÇÃO expedida pela 1ª Vara de Teófilo Otoni-MG, proc. 2321-11.2018.4.01.3816. **AV.08** INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nestes autos. **R.09** PENHORA expedida pelo Juiz de Direito da Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Teófilo Otoni-MG, proc. 0004982-65.2015.4.01.3816.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.686.100,00 (um milhão, seiscentos e oitenta e seis mil, cem reais) para set/2022 – conf.fls.1300.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.794.491,25 (um milhão, setecentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e noventa e um reais e vinte e cinco centavos) para mar/2024 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

LOTE 2: TABOLEIRO DOS VEADOS ou PEDRA DO GADO e RIO PRETO FAZENDA DOIS CORAÇÕES FAZENDA CINCO ESTRELAS SITIO SÃO MIGUEL FAZENDA CRESCENZI. Identificação do imóvel: uma fração de terras de cultura, rural, com a área de 60.3130ha (sessenta hectares, trinta e um centíares e trinta centíares), situada no lugar denominado TABOLEIRO DOS VEADOS ou PEDRA DO GADO e RIO PRETO FAZENDA DOIS CORAÇÕES FAZENDA CINCO ESTRELAS SITIO SÃO MIGUEL FAZENDA CRESCENZI, estremando em seu contorno com Minusa Coffee Company, Salesio Antão estrada que vai para haípe Lula. Rio Pretinho e Minusa Coffee Company. **CONSTA NO AUTO DE AVALIAÇÃO:** Com benfeitorias em: Energia Elétrica, uma barragem de terra batida, cercas em arame liso ovalado com madeira de eucalipto tratado, pastagens em capim elefante e brachiaria, pequeno curral em madeira, coberto com telha colonial. CONSIDERANDO que a propriedade tem bom relevo sendo sua maior parte ondulada e as terras são de boa qualidade atendidas por uma boa disposição hídrica. CONSIDERANDO que as benfeitorias estão em bom estado de conservação, onde se nota uma capineira bem cuidada, pastagens limpas. (conf.fls.1296). **CONSTA NO AUTO DE AVALIAÇÃO:** Com benfeitorias em: Energia Elétrica, três barragens de terra batida, cercas em arame liso ovalado com madeira de eucalipto tratado, 02 poços semi-artesianos, pastagens em capim brechiaria, pequena casa de colono. CONSIDERANDO que a propriedade tem bom relevo sendo sua maior parte ondulada e as terras são de boa qualidade atendidas por uma boa disposição hídrica. CONSIDERANDO que as benfeitorias estão em ruim estado de conservação, onde se nota uma grande parte das pastagens se tornando capoeira e os poços semiartesianos estão desativados. (conf.fls.1300). **Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 412.023.006.917-4. Matriculado no CRI de Novo Cruzeiro/MG sob o nº 6.114.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Uma fração de terras, a.t 60.3130ha, Itaipe/MG.

ÔNUS: AV.03-04 INDISPONIBILIDADE DE BENS expedido NESTES AUTOS.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 603.130,00 (seiscentos e três mil, cento e trinta reais) para set/2022 – conf.fl.s.1296.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 641.902,32 (seiscentos e quarenta e um mil, novecentos e dois mil e trinta e dois centavos) para mar/2024 - 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**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. São Paulo, 5 de Abril de 2024.

Dr. Celso Lourenço Morgado

MM. Juiz de Direito da 39ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP.