

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E
INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS**

O(A) Dr. Christopher Alexander Roisin, M.M^o. Juíza de Direito da 14^a Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, **FAZ SABER A TODOS QUANTO A ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM**, com fulcro nos arts. 879 a 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCESP sob o nº 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da plataforma eletrônica www.tabaleiloes.com.br, levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

PROCESSO: 0612665-93.2000.8.26.0100. **EXEQUENTE:** Cosan Combustíveis e Lubrificantes S.A., atual denominação de Esso Brasileira de Petróleo Ltda. CNPJ nº 33.000.092/0001-69. **EXECUTADO:** Irmãos Gaspar Ltda. CNPJ nº 59.530.865/0001-02, na pessoa de seu representante legal. **INTERESSADOS:** Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. CNPJ nº 00.375.972/0001-60. **ADVOGADOS:** Miguel Dario de Oliveira Reis, Flavio Antonio Esteves Galdino e Gustavo Gonçalves Gomes.

DO BEM: Terreno sem denominação especial, no bairro denominado Varginha, no Distrito de Parelheiros, com a área de 6 alqueires e 15.800m² m/m, confrontando com José Reimberg, Cristina Hengler e seus filhos ou sucessores, ou ainda com quem de direito. Cadastro no **INCRA nº 638.358.014.028-7**, objeto da **matrícula nº 160.258 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP**. Conforme Av.1, foi instituída uma Servidão a favor de Centrais Elétricas de São Paulo S/A – CESP, gravando parte do imóvel a saber: Uma faixa de terras, sem denominação especial, lote 90/55, que assim se descreve e confronta: Localização e Acessos – Saída: Barragem da Light a 7,7km de Colônia Paulista, seguir em direção Sul a 1,6km a faixa corta a estrada. Seguir pela faixa em direção Leste por 400m, chega-se à propriedade. Limites e Confrontação: Começa no marco 1 km 16,65947 distante 422,39m do marco M-11, km 16,23708 no rumo de 88º01'SE; segue pela linha da Cota 747.000 da Light com o rumo de 21º09'NE numa distância de 21,17m, confrontando com a Light Serviços de Eletricidade S/A até o marco nº 02; segue com o rumo de 88º01'SE numa distância de 684,43m, confrontando com Alvaro Leandrini e outros, até o marco 3; segue com o rumo de 63º32'SW numa distância de 41,97m, confrontando com Emílio Elias Abifadel até o marco 04; segue com o rumo de 83º01'SW numa distância de 128,29m,

confrontando com o mesmo até o marco 5; segue com o rumo 88°91'NW numa distância de 528,61m, confrontando com Alvaro Leandrini e outros até o marco 6; segue pela linha da Cota 747.000 da Light com o rumo de 4°25'NE numa distância de 20,02m, confrontando com Light Serviços de Eletricidade S/A até o marco 1, onde teve início esta descrição, encerrando uma área de 2.5220ha. Conforme R.2, sobre parte do imóvel foi instituída uma Servidão, gravando 3.2002ha, com a seguinte descrição: Localização e Acessos: parte-se Parelheiros, situado na Barragem, caminha-se por esta 12,8km, a estrada corta a faixa da LT; segue-se pela picada por aproximadamente 150m, encontra-se a propriedade. Limites e Confrontações: Começa no ponto nº 01, km 16,48219 situado a 493,25m no rumo de 87°59'SE do marco M.15 km 15,98894; segue pela curva de nível na cota 747m, numa distância aproximada de 167m, confrontando com a Light Serviços de Eletricidade S/A até o ponto nº 02; segue com o rumo 87°59'SE numa distância de 560,32m, confrontando com Alvaro Leandrini Ltda e outros, até o ponto nº 03; segue pela cerca de divisa irregular numa distância de 72,88m, confrontando com José Antonio até o ponto nº 04; segue com o rumo de 87°59'NW numa distância de 664,40m, confrontando com Alvaro Leandrini Ltda. e outros até o ponto nº 05; segue pela curva de nível na cota 747m numa distância aproximada de 37m confrontando com a Light – Serviços de Eletricidade S/A até o ponto nº 01, onde teve início esta descrição.

ÔNUS: Constan da referida matrícula: No **R.14**, hipoteca em favor de Esso Brasileira de Petróleo Limitada; Conforme **R.15**, penhora em favor de ASK Petróleo do Brasil Ltda, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, processo nº 2.950/2004 e conforme **Av.17**, a penhora exequenda.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.190.887,91 (um milhão e cento e noventa mil e oitocentos e oitenta e sete reais e noventa e um centavos), avaliado em maio de 2021.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 1.435.650,00 (um milhão e quatrocentos e trinta e cinco mil e seiscentos e cinquenta reais), atualizado em maio de 2024 de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC) e que será atualizado até a data de abertura do leilão.

LEILÃO/DATAS: O 1º leilão terá início em **08/07/2024 às 14:00** com encerramento em **11/07/2024 às 14:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **31/07/2024 às 14:00**, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar suas condições. Com isso declara que tem pleno conhecimento de seu estado, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que

oculto, ou defeito decorrente de uso a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@tabaleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos baixados/cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do 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.

TRIBUTOS: Os débitos fiscais e/ou tributários serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ficando o arrematante dispensado do pagamento de tais despesas.

PAGAMENTO DO LOTE: 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).

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem 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). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses,

a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão. 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.

ACORDO OU REMIÇÃO: Será devida pelo executado, a comissão de 2% (dois por cento) sobre o valor pago nos casos de acordo ou remição, a qual deverá ser efetuada via PIX, ou TED, no prazo de até 01 (um) dia útil (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ).

SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias 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. Caberá ao leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (art. 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

LANCES: 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. 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 sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de

computadores, no sítio www.tabaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os **INTIMADOS**, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

PENALIDADES: Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil - ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.tabaleiloes.com.br e do telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

Christopher Alexander Roisin
Juiz de Direito