



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
VARA ÚNICA DA COMARCA DE FLÓRIDA PAULISTA  
Praça Gerson Veronese Ferracini, nº 184, Centro, Flórida Paulista- SP, CEP: 17830-000  
Fone: (18) 3581-1196 E-mail: [floridapta@tjsp.jus.br](mailto:floridapta@tjsp.jus.br)

O Doutor **ALEXANDRE RODRIGUES FERREIRA**, Exm. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Flórida Paulista do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo site: [www.leje.com.br](http://www.leje.com.br), para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n. 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200. A empresa gestora dispõe de auditório próprio para recepcionar licitantes que desejarem participar do leilão de forma presencial.

- Processo n.:** [1000384-13.2013.8.26.0673](#) – 2013/001188– Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários
- Exequentes:** **BANCO DO BRASIL S/A**, por sua dependência interessada nº 4968 -GERAT – SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP, CNPJ/MF nº 00.000.000/4386-93.
- Executados:** **KAZUMI KATAYAMA**, CPF/MF nº 213.273.838-61 e seu cônjuge se casada for; **G 6 EMPRENDIMENTOS S/A LTDA**, CNPJ nº 08.175.525/0001-70, na pessoa de seus representantes **JORGE KAZUO**, CPF/MF nº 969.850.978-04 e **LUIZ CARLOS YUKIO KATAYAMA**, CPF/MF nº 040.377.758-59.
- Interessados:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE FLÓRIDA PAULISTA**, CNPJ n.º 44.925.691/0001-00, na pessoa de seu representante legal; **INCRA – INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO AGRÁRIA**, CNPJ n.º 03.173.468/0001-10, na pessoa do seu representante legal; **INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS - IBAMA**, CNPJ n.º 03.659.166/0001-02, na pessoa do seu representante legal.
- Advogados:** **PAULO MIGUEL GIMENEZ RAMOS**, OAB/SP nº. 251.845, **ANA CAROLINA EMI MATUOKA KATAIAMA**, OAB/SP 254.051, **EDUARDO JANZON AVALLONE NOGUEIRA** – OAB/SP nº 123.199.

**DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília**

**DATA:** Os leilões ocorrerão em data única, prevista para o dia **24 de setembro de 2020**:

**1º Leilão: Às 14:00h - VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 4.976.072,83 (quatro milhões, novecentos e setenta e seis mil, setenta e dois reais e oitenta e três centavos)** em julho de 2020 (poderá ser atualizada à época da realização do leilão).

**2º Leilão: Às 15:00h – LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.982.643,70 (dois milhões, novecentos e oitenta e dois mil, seiscentos e quarenta e três reais e setenta centavos)**

**BEM: FAZENDA BELA VISTA, COM ÁREA DE 167,5907 HECTARES, LOCALIZADO NA ZONA RURAL DE LUCÉLIA/SP**

FAZENDA BELA VISTA, com área de 167,5907 hectares, localizado neste município e comarca de Lucélia, dentro do seguinte roteiro: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice CA1-M-0236, de coordenadas N 7620619,3560m e E 505906,9860m, localizado na margem da Estrada Municipal LCL 010-Paschoal Milton Lentini, e divisa com a Fazenda Araguaney, Código INCRA 615.080.007.730-7, matrícula 2.050 do CRI de Lucélia, de propriedade de Denis Raphael Pineda Wirth, Leandro Gabriel Pineda Wirth, Andreina Pineda Wirth; deste segue confrontando com a Fazenda Araguaney, com os seguintes azimutes e distâncias: azimute 119°04'09" e distância de 348,8265 m até o vértice CA1-M-0237, de coordenadas

N 7620449,8730m e E 506211,8720m; azimute 119°16'26" e distância de 944,0620m até o vértice CA1-M-0238, de coordenadas N 7619988,2410m e E 507035,3700m; azimute 119°29'04" e distância de 647,4120m até o vértice CA1-M-0021, de coordenadas N 7619669,5940m e E 507598,9358m; deste segue confrontando com a Fazenda Taquaruçu, código INCRA nº 615.200.002.380-5, matrícula n.º 7.561 do Cartório de Registro de Imóveis de Osvaldo Cruz-SP e, matrícula nº 4.230 do Cartório de Registro de Imóveis de Lucélia, de propriedade de Irmo Venturineli, e sua mulher Elavinia Brunaldo Venturineli, com azimute 119°28'51" e distância de 135,8829m até o vértice CA1-M-0020, de coordenadas N 7619602,7219m e E 507717,2248m; deste deflete à direita e segue confrontando com o Sítio Bela Vista, Código INCRA 615.080.007.480-4, matrícula nº 606 do Cartório de Registro de Imóveis de Lucélia, de propriedade de Takasse Katayama, e sua mulher Kazumi Katayama com o azimute 172°12'31" e distância de 1635,4661 m até o vértice CA1-M-0013, de coordenadas N 7617982,3540m e E 507938,9392m; deste deflete à direita e segue confrontando com a Fazenda Taquaruçu Código INCRA nº 615.200.002.380-5, matrícula nº 7.561 do Cartório de Registro de Imóveis de Osvaldo Cruz - SP, e matrícula nº 4.230 do Cartório de Registro de Imóveis de Lucélia, de propriedade de Irmo Venturineli, e sua mulher Elavinia Brunaldo Venturineli, com azimute de 225°29'52" e 28,2843 m até o vértice CA1-M-0012, de coordenadas N 7617962,5285m e E 507918,7661m; deste segue confrontando com a Fazenda Taquaruçu III, matrícula nº 6.606 do Cartório de Registro de Imóveis de Osvaldo Cruz, de propriedade de Irmo Venturineli, e sua mulher Elavinia Brunaldo Venturineli, com azimute 225°29'52" e distância de 259,1646m até o vértice CA1-M-0051, de coordenadas N 7617780,8707m e E 507733,9236m; deste deflete à direita e segue confrontando com o Sítio Aimorés, Código INCRA nº 615.080.001.597-2, matrícula 10.060, do CRI de Lucélia, de propriedade de Maria das Graças Martins da Cunha e outros, com os seguintes azimutes e distâncias: azimute 328°29'54" e distância de 44,3375 m até o vértice CA1-M-0239, de coordenadas N 7617818,6740m e E 507710,7563m; azimute 335°12'18" e distância de 385,0545 m até o vértice CA1-M-0240, de coordenadas N 7618168,2320m e E 507549,2750m; azimute 335°13'24" e distância de 413,4929 m até o vértice CA1-M-0241, de coordenadas N 7618543,6620m e E 507375,9870m; deste segue confrontando com o Sítio Nossa Senhora Aparecida, Código INCRA, 615.080.001.597-2, matrícula 10.061, do CRI de Lucélia, de propriedade de Jorge Kazuo Kataiama e sua esposa Clélia Midori Matuoka Kataiama, com os seguintes azimutes e distâncias: azimute 335°18'48" e distância de 543,1148 m até o vértice CA1-M-0242, de coordenadas N 7619037,1390m e E 507149,1520m; azimute 238°08'44" e distância de 235,4180 m até o vértice CA1-M-0243, de coordenadas N 7618912,8940m e E 506949,1900m; deste deflete à direita e segue confrontando com a Fazenda Guataporanga, Transcrição nº 13.828 do CRI de Lucélia, de propriedade de João Salvi, casado com Nadiyr Volpe Salvi, com os seguintes azimutes e distâncias: azimute 330°15'02" e distância de 575,2133 m até o vértice CA1-M-0244, de coordenadas N 7619412,2960m e E 506663,7640m; azimute 19°51'49" e distância de 415,0828m até o vértice CA1-M-0245, de coordenadas N 7619802,6830m e E 506804,8020m; azimute 297°44'32" e distância de 672,1156m até o vértice CA1-M-0246, de coordenadas N 7620115,5480m e E 506209,9450m; azimute 297°51'38" e distância de 457,4938 m até o vértice CA1-M-0247, de coordenadas N 7620329,3450m e E 505805,4806m; deste deflete à direita e segue confrontando com a Estrada municipal LCL 010- Paschoal Milton Lentini, com o azimute de 19°17'25" e distância de 307,2617 m até o vértice CA1-M-0236 de coordenadas N 7620619,3560m e E 505906,9860m, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir dos Marcos Oficiais do IBGE, da rede geodésica do Estado de São Paulo, localizados na Universidade Estadual Paulista (UNESP), em Presidente Prudente - SP, coordenadas N 7.553.888,233; E 457.915,947; altura 435,424 m (SAD-69) e no Campus da "FAI" Faculdades Adamantinenses Integradas em Adamantina - SP, coordenadas N 7.604.178,336 e E 491.953,306 altura 437,867 m (SAD-69), e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51° WGr, tendo como datum o SAD-69(Brasil). Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM, conforme melhor descrito **SOB AV.21 DA MATRÍCULA N.º 605 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LUCÉLIA/SP. Av.22 -** Cadastro na Secretaria da Receita Federal sob o NIRF n. 0.743.198-8. Código do Imóvel rural: 615.080.006.238-5. Módulo rural (ha): 15,0; n.º de módulos rurais: 9,08; módulo fiscal (ha): 20,0; n.º de módulos fiscais: 6,81; FMP (ha): 3,0; classificação do imóvel rural: média propriedade; área total (ha): 136,20; área registrada (ha): 136,20.

**DO FIEL DEPOSITÁRIO: KAZUMI KATYAMA**, CPF/MF nº 213.273.838-61.

**CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Atualmente, na matrícula acima mencionada, existem (02) dois barracões em alvenaria, coberto com telhas, construção antiga mais em bom estado de conservação, (06) seis casas residenciais em alvenaria, coberta com telhas, construção antiga mais em bom estado de conservação. O solo encontra-se com plantio de cana, plantada em 2018 primeira colheita, em ótimo estado, com previsão de safra futura por cinco anos, mercado ótimo. **O IMÓVEL ACIMA MENCIONADO, REALMENTE, ENCONTRA-SE EM UMA REGIÃO PRIVILEGIADA PRÓXIMO A USINA BIOENERGIA DO BRASIL, COM A POSSIBILIDADE DE ATRAIR INVESTIDORES PARA ARRENDAMENTO OU**

**PLANTIO DE CANA, CONSTITUÍDA POR UMA TOPOGRAFIA PLANA E SOLO FÉRTIL**, com poucas espécies florestais sendo encontradas algumas nas divisas e no fundo da propriedade, com ótimo acesso, as margens da Estrada Vicinal Paschoal Milton Lentini (asfaltada) (fls. 321-330). Aproximadamente, utilizando-se do medidor do veículo, seguindo-se pelo caminho Estrada Vicinal Paschoal Milton Lentini (asfaltada), tem-se que propriedade está a 23quilômetros da rodovia Comandante João Ribeiro de Barros –SP 294 cidade de Lucélia.A distância da Usina seguindo pelo caminho Estrada Vicinal Paschoal Milton Lentini (asfaltada)é de aproximadamente 6quilômetros até a entrada do imóvel rural. Conforme informação da CEROC Coop. de Eletrificação Rural da Região de Osvaldo Cruz, o imóvel rural em questão possui dois transformadores, um de 10 KWa e outro de 75 KWa que atualmente encontra-se rebaixado para 5 KWa, informo ainda que passa um curso livre de água (córrego) nos fundos da propriedade, aonde encontra-se o transformador e 75 KWa rebaixado para 5 KWa, que é utilizado para irrigação, tem um poço comum funcionando com uma bomba submersa na sede (fls.340/348).

**LOCALIZAÇÃO:** Fazenda Bela Vista, Colônia Paulista, Lucélia/SP.

**AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 4.731.904,00 (quatro milhões, setecentos e trinta e um mil, novecentos e quatro reais) em agosto de 2018. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de SP, perfazendo a quantia atualizada de **R\$ 4.976.072,83 (quatro milhões, novecentos e setenta e seis mil, setenta e dois reais e oitenta e três centavos)** em julho de 2020.

**ÔNUS:** Consta a penhora do bem as fls. 139/140 dos autos do processo em epígrafe, que não se encontra averbada na matrícula do imóvel. Consta **HIPOTECA CEDULAR** no **R.25**, datado de fevereiro de 2011, originada da cédula de crédito bancário n. 40/00517-8, re- ratificada na **Av. 30** datada de janeiro de 2012, à favor do **BANCO DO BRASIL S/A**. Consta **HIPOTECA CEDULAR** no **R.26**, datado de fevereiro de 2011, originada da cédula de crédito bancário n. 40/00515-1, re- ratificada na **Av. 31**, datada de janeiro de 2012, à favor do **BANCO DO BRASIL S/A**. Consta **HIPOTECA CEDULAR** no **R.27**, datado de março de 2011, originada da cédula de crédito bancário n. 40/00516-X, re- ratificada na **Av. 32**, datada de janeiro de 2012, à favor do **BANCO DO BRASIL S/A**. Consta **HIPOTECA CEDULAR** no **R.28**, datado de março de 2011, originada da cédula de crédito bancário n. 40/00514-3, re- ratificada na **Av. 33**, datada de janeiro de 2012, à favor do **BANCO DO BRASIL S/A**. Consta **HIPOTECA CEDULAR** no **R.29**, datado de março de 2011, originada da cédula de crédito bancário n. 40/00472-4, re - ratificada na **Av. 34**, datada de janeiro de 2012. Conforme certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união de imóvel rural emitida em 17 de julho de 2020, com validade até 13 de janeiro de 2021, sobre o bem não recaem débitos junto a Secretaria da Receita Federal do Brasil.

O bem será vendido no estado em que se encontra e sem garantia. **DÉBITOS, HIPOTECA E CONCURSO DE CREDORES:** Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, *c/c* com o art. 908, § 1º, do CPC e art 1.345 CC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores (art. 908, CPC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC. O arrematante arcará com os custos relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do arrematante.

**OS DÉBITOS DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 248.242,97** (duzentos e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e dois reais e noventa e sete centavos) em junho de 2013 (fls.1/4).

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Caso a arrematação supere o valor da avaliação, a comissão será majorada para 10% (dez por cento), a título de incentivo à ampla divulgação do pregão. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex: pagamento(s) do(s) debito(s), acordo, remissão, adjudicação, entre outros), será devido a comissão no percentual de 3% (três por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s).

Conforme decisão judicial de fls.487/489, havendo desistência do arrematante ou o não pagamento do respectivo preço fica, desde logo, fixada multa de 10% (dez por cento) da avaliação, que reverterá para o pagamento da dívida.

**DAS PROPOSTAS ANTECIPADAS:** Os interessados em formalizar pagamento a vista ou parcelado, podem encaminhar suas propostas por escrito para o e-mail: [proposta@leje.com.br](mailto:proposta@leje.com.br).

**DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO:** Caso o credor/autor opte pela não adjudicação (art. 892, § 1º, CPC), participará das hastas públicas, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor eventualmente excedente no mesmo prazo.

**DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO:** Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns) o auto de arrematação será assinado pelo juiz e pelo leiloeiro, ficando a arrematação será considerada irretroatável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do vencedor.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** as partes, seus respectivos cônjuges, interessados, ficam cientificados(intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, [www.leje.com.br](http://www.leje.com.br), conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil.

Flórida Paulista/SP, 20 de julho de 2020.

**DR. ALEXANDRE RODRIGUES FERREIRA**

Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Flórida Paulista/SP