



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi n.º 84, Jardim Tupanci, CEP: 06414-140, Barueri/ SP

Telefone: (11) 4635-5249/5245 – E-mail: barueri1cv@tjsp.jus.br

O Doutor **BRUNO PAES STRAFORINI**, Exmo. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Barueri 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, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de prego 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.º 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.º: [0004027-89.2018.8.26.0068](#) (Cumprimento de sentença) – N.º de Ordem 2004/000035

Processo

Principal n.º: [0004529-19.2004.8.26.0068](#) – Direito Civil

Exequente: **AGV LOGÍSTICA S.A.**, CNPJ n.º 02.905.424/0001-20, na pessoa de seu representante legal **RAPHAEL BONTEMPI FERREIRA**, CPF n.º 337.392.528-20;

Executados: **ATIFLEX INDUSTRIAL LTDA**, CNPJ n.º 44.507.895/0001-20, na pessoa de seu representante legal; **FRANCISCO ANTONIO HELENA**, CPF n.º 356.723.408-06 e cônjuge **ZEIDA TRICOLI HELENA**, CPF n.º 033.470.388-35.

Interessados: **INCRA – INSTITUTO DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA**, na pessoa de seu representante legal; **RECEITA FEDERAL DO BRASIL – DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**, na pessoa de seu representante legal; **Coproprietários:** **FRANCISCO ANTONIO HELENA FILHO**, CPF n.º 299.211.178-31, e cônjuge **AMANDA APARECIDA LACERDA BATISTA HELENA**, CPF n.º 272.142.038-04; **HENRIQUE HELENA**, CPF n.º 343.522.578-50 e cônjuge se casado for. **Processo Interessado:** 0005144-64.2007.8.26.0048 em trâmite perante a 2ª Vara Cível de Atibaia/SP.

Advogados: **ANTONIO LUIZ BUENO BARBOSA** – OAB/SP n.º 48.678; **EDUARDO BARBIERI** – OAB/SP n.º 112.954; **TANIA DE PAIVA GARCIA MARTINIANO** – OAB/SP n.º 229.308; **SERGIO DE PAULA MARTINIANO** – OAB/SP n.º 64.113.

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

Ambos os horários terão o início da disputa ao vivo, por no mínimo 20 (vinte) minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado.

DATA: Os leilões ocorrerão em data única, prevista para o dia **4 de novembro de 2021**:

1º LEILÃO: Às 10:00h – **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 22.585.324,00 (vinte e dois milhões, quinhentos e oitenta e cinco mil, trezentos e vinte e quatro reais)** (poderá ser atualizada à época da realização do leilão).

2º LEILÃO: Às 11:00h – **LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 16.938.993,00 (dezesseis milhões, novecentos e trinta e oito mil, novecentos e noventa e três reais).**

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

**ÁREA RURAL COM 1.372.301,99 METROS QUADRADOS OU 56,71 ALQUEIRES PAULISTA
DENOMINADA “FAZENDA PALMEIRAS”, NA COMARCA DE CACHOEIRA PAULISTA/SP
MARGEANDO A VIA DUTRA E RODOVIA OSWALDO ORTIZ MONTEIRO (ANTIGA ESTRADA RIO SÃO PAULO)**

que assim se descreve: - tem início no ponto I, situado à margem direita do ribeirão da Caninhas, junto a ponte da antiga Estrada Rio São Paulo, daí segue pela cerca divisória margeando a referida estrada, em direção à Cachoeira Paulista, numa extensão de 297,74 metros até o ponto II, deste ponto, deflete a direita e segue por uma cerca existente e depois na mesma direção da referida cerca, por uma linha ideal com uma distância de 858,84 metros até o ponto XXVIII, onde deflete a esquerda e segue ainda por linha ideal numa distância de 1.054,69 metros até o ponto XII, dividindo até aí com a gleba C; daí continua por cerca sinuosa numa distância de 420,29 metros até o ponto XIII? Daí, deflete a esquerda e segue numa distância de 162,42 metros até o ponto XIV, deste ponto deflete a direita e segue ainda por cerca numa distância de 379,45 até o ponto XV; do ponto V até o ponto XV a divisa descrita acima, deflete a direita e segue cerca divisória paralela com a Rodovia Presidente Dutra com uma distância de 463,00 metros até o ponto XVI; deste ponto deflete a direita e segue pela cerca divisória até o ponto XX, com uma distância de 870,65 metros, confrontando até aí com a gleba D; segue ainda pela cerca divisória com uma distância de 701,36 metros até o ponto XXII, confrontando até o ponto XXII com a propriedade de Geraldo Rodrigues do Prado ou sucessores, prossegue pela cerca sinuosa até ponto XXIV, com um distância de 647,56 metros, dividindo até aí com herdeiros de Carlos Ligado e Angelo Jordão deste ponto deflete a esquerda e segue ainda pela cerca divisória com uma distância de 209,04 metros, até o ponto XXV ainda com herdeiros de Carlos Ligado ou sucessores; deste ponto segue dividindo pela margem direita do referido ribeirão com uma distância de 330,00 metros até o ponto I – início da presente descrição, dividindo até aí, com as propriedades de Alcides Rodrigues – e João Barelli ou sucessores, a presente descrição denomina-se PERÍMETRO “B”, conforme assim melhor descrito na **Matrícula n.º 3407 do Registro de Imóveis de Cachoeira Paulista – SP. NIRF N.º 0.360.115-3. INCRA N.º 15347082147. CCIR N.º 637.033.050.458-0.**

DO FIEL DEPOSITÁRIO: FRANCISCO ANTONIO HELENA, CPF n.º 356.723.408-06 e **AGV LOGÍSTICA S.A.**, CNPJ n.º 44.507.895/0001-20, na pessoa de seu representante legal.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Imóvel sem benfeitorias.

LOCALIZAÇÃO: Rodovias Oswaldo Ortiz Monteiro (SP 62) e Presidente Dutra.

AVALIAÇÃO: R\$ 22.585.324,00 (vinte e dois milhões, quinhentos e oitenta e cinco mil, trezentos e vinte e quatro reais) em agosto de 2019.

QUADRO RESUMO – RESERVA COTA PARTE (ARTIGO 843 DO CPC)

PROPRIEDADE		AVALIAÇÃO R\$ 22.585.324,00	DESÁGIO 50%	2º LEILÃO R\$ 16.938.993,00
FRANCISCO ANTONIO HELENA	50%	R\$ 11.292.662,00	R\$ 5.646.331,00	R\$ 5.646.331,00
FRANCISCO ANTONIO HELENA FILHO, AMANDA APARECIDA LACERDA BATISTA HELENA, e HENRIQUE HELENA	50%	R\$ 11.292.662,00	-	R\$ 11.292.662,00

ÔNUS: PENHORA DE 50% DO IMÓVEL, oriunda de expropriação nos autos do processo em referência, conforme Termo lavrado as fls. 923/924 e Averbação de agosto de 2017 (**AV.3**) constante da matrícula do imóvel. **AV. 4 PENHORA SOBRE 100% DO IMÓVEL**, oriunda de expropriação nos autos do processo n.º 0005144-64.2007.8.26.0048 em trâmite perante a 2ª Vara Cível de Atibaia/SP, para garantia de dívida no valor de R\$ 267.451,49. Não constam débitos de ITR, conforme certidão expedida em agosto de 2021.

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), exceto ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, cujo crédito permanece em favor do credor fiduciário, em virtude da garantia vinculada ao próprio bem expropriado. 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.

DOS DÉBITOS: R\$ 286.046,56 (duzentos e oitenta e seis mil, quarenta e seis reais e cinquenta e seis centavos), em julho de 2019, conforme cálculo de fls. 832/841.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS CONDÔMINOS: Nos termos do art. 1.322 do CC quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendido e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

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 6% (seis por cento) sobre o valor da arrematação. 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) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido a comissão no percentual de 6% (seis por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s).

QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO): A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

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.

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 irretratável, 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, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil.

Barueri/SP, 5 de agosto de 2021.

DR. BRUNO PAES STRAFORINI

Juiz de Direito da 1ª Vara Cível Da Comarca De Barueri/SP