



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL
Praça João Mendes, S/N, 9º andar, sala 915, Gabinetes: 903 e 909, Ramais: 6172 e 6173, Centro
Telefone: (11) 2171-6183, São Paulo/SP - CEP: 01501-900 – E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

O Doutor **FERNANDO HENRIQUE DE OLIVEIRA BIOLCATI**, Exmo. Juiz de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital 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 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.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 receber licitantes que desejarem participar do leilão de forma presencial.

Processo n.º: [0108849-43.2012.8.26.0100](#) – N.º de Ordem 2012/000298 – Cumprimento de Sentença – Locação de Imóveis

Exequentes: **ANTONIO BENZI**, CPF nº 028.117.668-04, e cônjuge se casado for;

Executados: **ADEMIR JOSÉ BROVINO**, CPF nº 431.658.778-15, e cônjuge se casado for;

Interessados: **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA – SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE SÃO PAULO**, CNPJ nº 00.375.972/0010-51, na pessoa de seu representante legal; **SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL**, CNPJ/MF nº 00.394.460/0058-87, Regional de SOROCABA, na pessoa de seu representante legal; **RICARDO GUIMARÃES GUEDES**, CPF nº 058.252.718-08 e cônjuge, se casado for; **Processo Interessado:** [0003235-32.2012.5.02.0047](#) em trâmite perante a 47ª Vara do Trabalho de São Paulo; **Processo Interessado:** [0003429-61.2012.5.02.0005](#) em trâmite perante a 5ª Vara do Trabalho de São Paulo; **Processo Interessado:** [0003232-62.2012.5.02.0052](#) em trâmite perante a 52ª Vara do Trabalho de São Paulo.

Advogados: **PEDRO ROMÃO DIAS**, OAB/SP nº 241.810 / **ANTONIO MARIO PINHEIRO SOBREIRA**, OAB/SP nº 150.047 / **MÔNICA ROSA GIMENES DE LIMA**, OAB/SP nº 117.078.

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

1º Leilão: Início no dia 21 de janeiro de 2022 às 16:20h com encerramento no dia 26 de janeiro de 2022 às 16:20h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.986.448,45 (um milhão, novecentos e oitenta e seis mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e quarenta e cinco centavos)** em outubro de 2021 (poderá ser atualizada à época da realização do leilão).

2º Leilão: Início no dia 26 de janeiro de 2022 às 16:21h com encerramento no dia 23 de fevereiro de 2022 às 16:20h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 993.224,23 (novecentos e noventa e três mil, duzentos e vinte e quatro reais e vinte e três centavos).**

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

TERRENO RURAL COM 238.431,38M² (23,8 Ha), DENOMINADO SÍTIO BOA ESPERANÇA, LOCALIZADO NA CIDADE DE BOITUVA/SP.

Caracterizado como “Um terreno denominado Gleba A1, situado no Bairro Pinhal, no município de Boituva-SP, desta Comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: tomando como ponto de referência o marco P53 cravado junto a margem de um córrego e no vértice de divisa com propriedade de Pinhal Empreendimentos Imobiliários S/A, desse ponto segue no sentido horário, confrontando com Pinhal Empreendimentos Imobiliários S/A, através de um córrego até o marco P54, com as seguintes sequências, medidas e rumos: P53 a P54 – 71,00m – AZ 315°35’09”; P54 a P55 – 69,59m – AZ 231° 36’ 02”; P55 a P56 – 58,24m – AZ 222° 11’ 52”, P56 a P57 – 161,99m – AZ 242° 53’ 43”; P57 a P58 – 59,48m – AZ 219° 58’ 25”; P58 a P59 – 25,01m – AZ 183° 03’ 50”; P59 a P60 – 41,91m – AZ 216° 25’ 05”; P60 a P61 – 107,86m – AZ 238° 24’ 09”; P61 a P62 – 65,10 m – AZ 218° 02’15”; P62 a P63 – 30,57m – AZ 247° 52’ 46” e do marco P63 a P64 – 71,42m e AZ 280° 55’ 52”; do marco P64 deflete à direita e segue confrontando com Vilares Sartorelli e sua mulher até o marco P67, com as seguintes sequências, medidas e rumos: P64 a P65 – 150,00m – AZ 24° 17’ 01”; P65 a P66 – 595,84m – AZ 24° 27’ 54” e do marco P66 a P67 – 178,78m – AZ 23° 39’ 50”; do marco P67 deflete à direita e segue confrontando com o alinhamento da Estrada Municipal de Iperó até o marco P71A, com as seguintes sequências, medidas e rumos: P67 a P68 – 63,92m AZ 134° 47’ 07”; P68 a P69 – 78,41m – AZ 122° 43’ 17”; P69 a P70 – 79,21m – AZ 117° 16’ 10”; P70 a P71 – 120,50 m – AZ 109° 33’ 06” e P71 a P71A – 30,30m e AZ 114° 17’ 54” do marco P71A deflete à direita e segue confrontando com a Gleba A2, de Helide Maria Rosa Gamero, na distância de 366,53m e AZ 200° 35’ 35” até alcançar o marco inicial P53 e fechar o perímetro, encerrando a área de 238.431,38m²”. **CONTRIBUINTE:** Cadastro no INCRA sob nº 000051.341495.1, com área total: 23,8 há; mód.rurak: 0,0 há; nº de mód. Rurais: 0,00; mód. Fiscal: 18,0 há.; n.º de mód. Fiscais: 1,32; fração mín. de parcelamento: 0,0 há; nome do imóvel: Sítio Boa Esperança e na RECEITA FEDERAL sob nº 6155044-2, com área de 23,8ha, nome do imóvel: Sítio Boa Esperança.” conforme melhor descrito na **matrícula nº 46.005 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP.**

DO FIEL DEPOSITÁRIO: ADEMIR JOSÉ BROVINO, CPF nº 431.658.778-15.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel está localizado no bairro Pinhal, no Município de Boituva/SP. O acesso se faz pelo acesso José Sartorelli, mais conhecida como estrada Iperó-Boituva, saindo da estrada no último acesso a esquerda antes da divisa de Iperó, no sentido Boituva-Iperó. O imóvel possui nome de “Sítio Esperança”, possuindo área total de 23,8 hectares, classificado como pequeno imóvel rural. O acesso ao imóvel é feito por estrada vicinal de terra por cerca de 2 km em condições razoáveis de trânsito. Saindo desta estrada, o acesso se dá por estrada asfaltada até o centro da cidade de Boituva/SP, por cerca de 5 km. A cobertura do solo é, em sua maioria, de pastagem, com aproximadamente 17 hectares, e a exploração da área se dá por arrendamentos pontuais, para pastejo de gado bovino. Presença de cerca somente nos limites do imóvel. O restante da área é ocupado com vegetação nativa, com total de aproximadamente 6,8 hectares. Parte das divisas do imóvel se faz por curso d’água, e sua topografia pode ser classificada como declive acentuado/ ondulado, com desnível no sentido do curso d’água.

LOCALIZAÇÃO: Estrada Municipal, Bairro Pinhal, Sítio Boa Esperança, Boituva/SP

AVALIAÇÃO: R\$ 1.610,00 (um milhão, seiscentos e dez mil reais) em maio de 2017. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia atualizada de **R\$ 1.986.448,45 (um milhão, novecentos e oitenta e seis mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e quarenta e cinco centavos)** em outubro de 2021.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 214 que se encontra averbada na matrícula do imóvel a Av. 7. Consta sob **AV.8** datada de janeiro de 2021 a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** do executado ADEMIR JOSÉ BROVINO oriunda dos autos do processo n.º [0003235-32.2012.5.02.0047](#) em trâmite perante a 47ª Vara do Trabalho de São Paulo. Consta sob **AV.9** datada de julho de 2021 a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** do executado ADEMIR JOSÉ BROVINO oriunda dos autos do processo n.º [0003429-61.2012.5.02.0005](#) em trâmite perante a 5ª Vara do Trabalho de São Paulo. Consta sob **AV.10** datada de julho de 2021 a

INDISPONIBILIDADE DE BENS do executado ADEMIR JOSÉ BROVINO oriunda dos autos do processo n.º [0003232-62.2012.5.02.0052](#) em trâmite perante a 52ª Vara do Trabalho de São Paulo.

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.

DOS DÉBITOS DA DEMANDA PROCESSUAL: 281.610,88 (duzentos e oitenta e um mil, seiscentos e dez reais e oitenta e oito centavos, de julho de 2021, conforme cálculo encaminhado pelo patrono do Exequente.

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. 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 5% (cinco 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.

São Paulo/SP, 18 de outubro de 2021.

DR. FERNANDO HENRIQUE DE OLIVEIRA BIOLCATI

Juiz de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP