



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
4ª VARA CÍVEL – FORO DE MOGI DAS CRUZES
Avenida Cândido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 27, Centro Cívico, CEP
08780-912, Mogi das Cruzes/SP
Fone: (11) 4799-8877 – E-mail: mogidascruzes4cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Ficam intimados deste edital: os representantes legais da Massa Falida GRANJAS TOK LTDA, 62.318.936/0001-12, CREDORES HABILITADOS NOS AUTOS, MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, UNIÃO FEDERAL E DEMAIS INTERESSADOS.

O Doutor **CARLOS EDUARDO XAVIER BRITO**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que por este Juízo, nos autos do **Processo N.º 0023403-36.2010.8.26.0361**, Ação de Falência, **GRANJAS TOK LTDA.**, Administrador Judicial Dr. Rolf Milani de Carvalho, OAB/SP 84.441, realizar-se-á público leilão para alienação dos respectivos bens arrecadados.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: o pregão para a venda e arrematação dos bens arrecadados, descritos abaixo, será conduzido pelo Leiloeiro Oficial [DENYS PYERRE DE OLIVEIRA](#), através do **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, sistema devidamente homologado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJSP, com sede na Alameda Rio Negro, nº 161, Conjunto 1.001, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06.454-000, telefones 0800 789 1200 e (11) 3969-1200, website www.leilaojudicial eletronico.com.br, e-mail: judiciario@leje.com.br, de acordo com a legislação aplicável e regras a seguir expostas.

DATA: O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC).

1º LEILÃO: Início no dia **04/02/2019** às **15:00h** com término no dia **07/02/2019** às **15:00h**. **VALOR:** R\$ 5.273.905,00 (seis milhões seiscentos e quarenta e nove mil trezentos e quarenta e um reais e quarenta e quatro centavos) correspondente à avaliação. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para:

2º LEILÃO: Dia **07/02/2019**, a partir das **15:01h** com término no dia **26/02/2019** às **15:00h**. **BENS IMÓVEIS (ITEM A + B + C):** R\$ 3.747.750,00 (Três Milhões, setecentos e quarenta e sete mil, setecentos e cinquenta reais), correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação. **BENS MÓVEIS + VEÍCULOS:** **VALOR:** R\$ 166.143,00 (Cento e sessenta e seis mil, cento e quarenta e três reais), correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **TOTAL (ITEM A + B + C + D + E) = R\$ 3.913.893,00 (Três milhões, novecentos e treze mil, oitocentos e noventa e três reais).**

CONDIÇÃO DE VENDA: os interessados poderão participar do leilão de forma ELETRÔNICA ou PRESENCIAL, através do website www.leilaojudicial eletronico.com.br ou no auditório localizado na sede do leiloeiro, respectivamente, ofertando seus lances de forma simultânea e em igualdade de condições.

Para tanto deverão se cadastrar previamente indo pessoalmente até a sede ou pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24h (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados, assinar e reconhecer

firma do mesmo, encaminhando-o para o endereço do gestor à Alameda Rio Negro, nº 161, Conjunto 1.001, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06.454-000, juntamente com as cópias autenticadas dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/MF, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; II – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/MF) ou procuração do representante com firma reconhecida. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

Os lances oferecidos no auditório presencial serão imediatamente divulgados no ambiente eletrônico, assim como os lances oferecidos no ambiente eletrônico serão divulgados no auditório presencial a fim de que todos os participantes tenham conhecimento das ofertas em tempo real, não se admitindo lances remetidos via e-mail, fax ou telefone.

Os interessados que desejarem participar do leilão na forma eletrônica poderão enviar seus lances previamente à data indicada acima pelo site do leiloeiro. No dia e hora marcados para a abertura do leilão, ocasião em que também serão captados os lances presenciais por, no mínimo, 20 (vinte) minutos. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará sucessivamente a disputa para até 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

DO PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATACÃO: o pagamento da arrematação será feito **À VISTA**: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão.

Não sendo ofertados lances pelo valor mínimo e/ou demais condições previstas neste edital, fica o leiloeiro autorizado a receber propostas em condições diversas das estipuladas neste edital por 30 (trinta) dias, hipótese em que mesmo a melhor proposta colhida não se equivalerá à venda/arrematação, cabendo ao Exmo. Juiz competente avaliar se a proposta é, ou não, conveniente à Falida, o Administrador Judicial e o representante do Ministério Público.

Neste caso, o proponente da melhor proposta, caso acolhida/homologado, será intimado para, no prazo a ser fixado, efetuar o pagamento, em juízo, do valor do sinal (sempre no mínimo de 25% do valor total proposto) ou do valor total do preço proposto (dependendo das condições da proposta acolhida/homologada), ficando obrigado a depositar o valor das parcelas, caso a proposta envolva parcelamento, nas condições e prazos previstos nesta edital, sendo eventual saldo garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel, tudo conforme previsto neste edital.

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

DA COMISSÃO: a comissão devida ao leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço em caso de arrematação; e o pagamento será

feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, devendo o comprovante ser encaminhado para o e-mail: financeiro@leje.com.br.

O auto de arrematação será lavrado de imediato e nele serão mencionadas as condições nas quais foi(ram) alienado(s) o(s) bem(ns). A carta de arrematação, com respectivo mandado de imissão na posse, será expedida pelo Juízo do processo em epígrafe, a requerimento do arrematante, após efetuado o depósito da arrematação a vista ou da parcela, bem como o valor da comissão do leiloeiro, prevalecendo o próprio imóvel como garantia, prova de pagamento do imposto de transmissão e demais despesas (art. 901 e seguintes, do Código de Processo Civil).

DA VISITAÇÃO: O interessado deverá entrar em contato com o leiloeiro para agendar a visitação do(s) bem(ns).

O arrematante adquire o(s) bem(ns) em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontram. Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários.

As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei nº 11.101/2005 e, no que couber, o Código de Processo Civil, e demais legislações aplicáveis.

A publicação do presente edital supre a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil, sendo o mesmo, por extrato, afixado e publicado na forma da lei, nos termos do § 1º do art. 142 da Lei 11.101/2005.

DESCRIÇÃO DOS BENS IMÓVEIS:

ITEM (A): IMÓVEL RURAL COM ÁREA TOTAL DE 54.054,60M², conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 16.677 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes**: um terreno com área de 54.054,60ms.2.; localizado no Bairro Irohy, município de Biritiba Mirim, que assim se descreve: começa no marco 0 (zero) cravado à margem esquerda de um córrego, junto a um caminho que atravessa o imóvel; daí segue divisando com o imóvel pertencente a José de Melo, pelo caminho e por picada, em rumo 26º47' SW, e distancia em reta de 70,30ms., indo encontrar o marco número 1, daí deflete à direita e segue confrontando com propriedade Yutaka Uemura, nos seguintes rumos e distancias: 79º50' NW 125,40ms.: 89º58' SW, 58,70MS, 46º 31' SW 34,75ms.; 65º52' SW, 31,25ms. 77º14' SW 34,85ms., e 76º26' SW, 124,00ms, indo encontra o marco número 07, daí deflete à direita e segue divisando com a Fazenda Irohy, em rumo de 04º59' NE, e distancia em reta de 54,05ms., indo encontrar o marco número 08, que se acha cravado junto a um caminho; daí segue confrontando com este em rumo de 24º57' NE e distância

de 38,80ms., indo encontrar o marco 09; daí deixa o caminho, deflete à direita e segue confrontando com o imóvel pertencente a Leopoldo Arias, nos seguintes rumos e distâncias:- 50°50' NE 71,50ms, 49° 15' SE, 85,75ms., 73° 30' NE 76,25ms., 88° 07' SE 58,40ms., 86° 04' SE, 159,60ms., indo dar no leito do córrego da represa que existe no local; daí segue córrego acima, confrontando com o imóvel de propriedade de Kumão Nakamura, na distância total de 87ms, indo dar no marco 0 (zero), ponto de partida, aí terminando a linha divisória. **AV.17** consta que o imóvel passou a denominar-se GRANJA TOK FUNDÃO. **CADASTRO NO INCRA:** 638.030.001.139-9. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** No local existem 6 (seis) galpões que abrigavam galinhas poedeiras, que pelo abandono, idade da construção, características construtivas e estado de conservação foram considerados sem valor econômico para efeito desta avaliação. **AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 292.000,00 (duzentos e noventa e dois mil reais), em janeiro de 2014, conforme Laudo de Avaliação de fls. 1834/2014.

ITEM (B): IMÓVEL RURAL COM ÁREA TOTAL DE 1.174.822,93M², constituído pelos lotes ou partes deles, de números 3, 4, 28, 42, 43, e 51, da antiga Fazenda Velha, local também denominado como Granja Tanabe, situado na área rural do município de Biritiba Mirim – SP, no Bairro Sertãozinho, composto do resultado das seguintes matrículas do **2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes: Matrícula n.º 3.262:** uma área de terras denominada “GRANJA TANABE”, com 11,59 há, composta do lote 03, do imóvel denominado Fazenda Velha, situada no bairro do Sertãozinho, município Biritiba Mirim, desta Comarca, com as seguintes divisas e confrontações: começa no marco D, cravado no rumo dos nove alqueires e sobe este rumo 15° 40' SW confrontando com o lote 4 de propriedade de Antônio José da Silva ou sucessor, até encontrar numa extensão de 165,00ms, o marco M.23 cravado na linha perimétrica do imóvel dividendo; segue a esquerda pelo traçado do perímetro com 83° 31' SE confrontando com terras pertencentes a Julio Pinto ou sucessor até encontrar numa extensão de 763ms e 7 décimos (763,7m) o marco M.66 cravado na estaca 34, próximo a estrada municipal; daí desce rumo de 10° 37' NE confrontando com terras pertencentes a José Alvares Leite ou sucessor até encontrar o M. n.º4, cravado junto a um pinheiro numa extensão de 169ms, daí segue a esquerda com o rumo 84° 40' NW confrontando com o lote 1, de propriedade de Francisco Silva ou sucessor até encontrar o marco C, cravado numa extensão de 395ms, na mesma direção prossegue confrontando com o lote n.º2 de propriedade de Antônio Rodrigues Soares até finalmente encontrar em D numa extensão de 350ms., o ponto de partida para o traçado de perímetro deste quinhão; **AV.10** para constar que o imóvel recebeu a denominação de FAZENDA VELHA GRANJA ITAPETI; **AV.23** consta que o imóvel passou a denominar-se GRANJA TOK CENTRAL DE RECRIAS OU GRANJA CENTRAL DE RECRIAS TOK. **CADASTRO INCRA:** 638.030.005-169; **Matrícula n.º 3.263:** uma área de terras, denominada “GRANJA TANABE”, situada na Fazenda Velha, Bairro Sertãozinho, zona rural do município de Biritiba Mirim, desta Comarca, com posta do Quinhão n.º 43, com a área de 8,52 há, com as seguintes divisas: começa no ponto onde há um caminho que corta esse terreno, marco de

madeira n.º 0, daí segue rumo 6º 49' SE na distância de 477m., em linha reta até atingir um córrego, n.º 4, confrontando no início com terras de José Rodrigues Gomes e no final com a da Inocência Ferreira de Souza, além de atravessar um caminho que serve essa propriedade; daí a direita e acompanha o córrego abaixo que serve de divisa com José da Silva Machado e em seguida com Antônio Pinto de Faria, até atingir o marco de madeira cravado na beira deste córrego; daí deflete a direita abandonando este córrego e segue rumo 3º 35' NE na distância de 370ms., confrontando com Pedro A. da Silva, até atingir o marco de madeira cravado na beira do córrego ou Ribeirão Fazenda Velha, daí deflete ou segue este córrego acima, que este serve de divisa com a propriedade de Francisco R. Gomes, até atingir o marco de madeira cravado na beira deste ribeirão, daí deflete à direita com o rumo de 6º 49' SE até atingir o ponto de partida; **AV.30** consta que o imóvel passou a denominar-se “GRANJAS TOK SERTÃOZINHO”; **AV.52** consta que em razão dos autos n.º 1281/99 da ação de desapropriação, se verifica que fica desmembrado desta matrícula um terreno com área de 15.191,91 ms², que compõe o quinhão n.º 43, parte do imóvel denominado Fazenda Velha, situado no Bairro de Biritiba Mirim, zona rural do Distrito e Município de Biritiba Mirim, desta Comarca, em razão da desapropriação pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica – DAEE. **AV.53** consta que fica desmembrado desta matrícula um terreno com área de 35.745,72 ms², que compõe o quinhão n.º 43, parte do imóvel denominado Fazenda Velha, situado no Bairro Biritiba Mirim, zona rural do Distrito e Município de Biritiba Mirim, desta Comarca, em razão da desapropriação pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica – DAEE; **AV.54** consta que fica desmembrado desta matrícula um terreno com área de 7.607,49ms², que compõe o quinhão n.º 43, parte do imóvel denominado Fazenda Velha, situado no Bairro de Biritiba Mirim, zona rural do Distrito e Município de Biritiba Mirim, desta Comarca, em razão de desapropriação pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica – DAEE; **AV.55** consta que fica desmembrado desta matrícula um terreno com a área de 21.560,83 ms², que compõe o quinhão n.º 43, parte do imóvel denominado Fazenda Velha, situado no Bairro de Biritiba Mirim, zona rural do Distrito e Município de Biritiba Mirim, desta Comarca, em razão de desapropriação pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica – DAEE. Consta do título expropriatório que além das áreas expropriadas indenizáveis, mencionada nesta averbação e nas averbações anteriores, existe também uma Estrada de Uso Público ocupando uma área de 2.723,18 m². Assim, o total da área destacada desta matrícula a ser ocupada pelo DAEE é 82.829,13m²; **Matrícula 3.264:** uma área de terras, denominada “GRANJA TANABE”, destacado do quinhão n.º 42 do imóvel Fazenda Velha, situado no bairro do Sertãozinho, zona rural do Município de Biritiba Mirim, desta Comarca, com área de 7,37 há com benfeitorias, com as seguintes divisas e confrontações: começa no marco 139, margem do ribeirão Fazenda Velha, segue rumo 10º 45' SO e distância de 250ms., até o marco 138, segue rumo EO e distância de 200m até o marco 137, segue à direita rumo 12º NO e distância de 145,47m., até o marco 117, margem Ribeirão Fazenda Velha, segue à direita pelo ribeirão até o ponto de partida; confrontando, do marco 139 a 138 e 137 com o quinhão n.º 43, de José Antônio da Silva, do marco 117 a 139 com os quinhões 40 de Leopoldino Gomes e 39 de Francisco Murat e com

Francisco Joaquim Alves; **AV.55** consta que ficam desmembrados desta matrícula as áreas de 17.527,00 e 10.279,05 metros quadrados, referentes as matrículas abertas n.ºs 69.546 e 69.547, em razão de desapropriação pelo DEPARTAMENTO DE ÁGUAS E ENERGIA ELÉTRICA – DAEE. **AV.56 – RETIFICAÇÃO:** para constar que a descrição correta do imóvel matriculado é a seguinte: o perímetro do imóvel inicia no vértice CNN M1017, definido por marco de concreto, na divisa ao norte com as terras de propriedade de Suemi Makiyama, junto a faixa de desapropriação de DAEE – Departamento Estadual de Águas e Energia Elétrica de São Paulo, vértice este de coordenadas N=7.389.591, 426 e E=391.979.,997, deste vértice segue pelos seguintes azimutes e distancias: az.180°23'30" – 141,335ms., ao vértice CNN M10018 (N=7.389.450,094 e E=391.979,031); az.180°25'08" – 139,335ms., ao vértice CNN M1019 (N=7.389.310,763 e E=391.978,012), deste ponto deflete a direita e segue pelos seguintes azimutes e distâncias: az.276°28'57" – 114,085ms., ao vértice CNN M1020 (N=7.389.323,643 e E=391.864,656); az.273°13'10" – 56,587ms., ao vértice CNN M10021 (N=7.389.326,821 e E=391.808,158); az.252°59'15" – 62,253m, ao vértice CNN M1022, definido por marco de concreto e com coordenadas N=7.389.307,729 e E=391.745,760 e confrontando neste trecho, desde o vértice inicial da descrição, com o imóvel da matrícula n.º 4.454, propriedade de Suemi Makiyama, deste vértice CNN M1022, deflete à direita e segue em azimute de 337°39'20" e distancia de 130,292ms., divisando neste trecho com o imóvel da matrícula n.º 3.263, propriedade de Granjas Tok Ltda., e encontrando o vértice CNN M1023, definido por marco de concreto de coordenadas N=7.389.428,238 e E=391.696.227, vértice cravado no limite da faixa de desapropriação de DAEE (represa do Rio Biritiba Mirim), deste vértice deflete à direita e segue pelo limite de faixa de desapropriação de DAEE – Departamento Estadual de Águas e Energia Elétrica, pela linha de altitude 762,70 metros, pelos seguintes azimutes e distancias: az.67°10'49" – 27,793ms., ao vértice CNN M1024, definido marco de concreto de coordenadas N=7.389.436.690 e E=391.716.314; az.66°53'09" – 42.171ms., ao vértice CNN M1025, (N=7.389.453.245 e E=391.755.100); az.51°09'11" – 42,036 ms., ao vértice CNN M1026, (N=7.389.479.612 e E=391.787.839; az.105°21'48" – 26,377 ms., ao vértice CNN P1402, (N=7.389.472.624 e E=391.813.273); az.105°09'32" – 25,938 ms., ao vértice CNN M1027, (N=7.389.465.841 e E=391.838.309); az.104°54'17" – 77,115 ms., ao vértice CNN P1403, (N=7.389.446.006 e E=391.912.829); az.97°40'25" – 1,648ms., ao vértice CNN M1028 (N=7.389.445.786 e E=391.914.463); az.37°58'36" – 7,803ms., ao vértice CNN P1404, (N=7.389.451.937 e E=391.919.265); az.349°53'36" – 19,737ms., ao vértice CNN M1405, (N=7.389.471.368 e E=391.915.801); az.359°57'34" – 19,737ms., ao vértice CNN M1029, (N=7.389.491 e E=391.915.443); az.4°10'17" – 32,754ms., ao vértice CNN P1406, (N=7.389.526.769 e E=391.917.826); az.6°04'32" – 18,144ms., ao vértice CNN m1030, (N=7.389.541.811 e E=391.919.746); az.21°48'01" – 11,501ms., ao vértice CNN P1407, (N=7.389.552490 e E=391.924.017); az.39°33'30" – 12,705ms., ao vértice CNN P1408, (N=7.389.562.285 e E=391.932.108); az.46°04'33" – 12,705ms., ao vértice CNNM1031, (N=7.389.571.098 e E=391.941.259); az.62°18'41" – 43,748ms., ao vértice CNN M1017, ponto

inicial desta descrição, de coordenadas N=7.389.591.426 e E=391.979.997), e confrontando neste trecho, deste o vértice CNN M1023 com a linha de altitude 762,70 metros, limite da faixa de desapropriação do DAEE, encerrando a área de 43.695,55 metros quadrados, ou 4,3695 hectares. **CADASTRO NO INCRA:** 638.030.005.177-3; **Matrícula n.º 4.532:** Denominação: Fazenda Velha – Município de BITITIBA MIRIM; Imóvel: um pedaço de terreno, com área de 1,5 alqueires ou seja 3,63 há correspondente ao quinhão n.º 28, do imóvel denominado Fazenda Velha, perímetro urbano do município de Biritiba Mirim, desta Comarca, confrontando esse pedaço de terreno com Sartunino Pinto de Faria, hoje José Romeiro Marcondes, Julio Pinto de Faria, Joaquim da Silva Nascimento e ainda Gildo Sevali; **Matrícula 4.533:** Denominação: 'FAZENDA VELHA" – Município de Biritiba Mirim. Imóvel: uma área de terras, com 181.500,00 ms2, correspondendo ao lote n.º 4, do quinhão 28 do imóvel denominado Fazenda Velha, situado no perímetro rural do município de Biritiba Mirim, desta Comarca, tendo os seguintes limites e confrontações: começa no marco primordial M. P. cravado na margem do córrego n.º4, junto a um tanque velho, na intersecção com o rumo de 9 alqueires, situado à 42ms. Do marco outrora conhecido por M. D. e segue descendo por esse córrego, confrontando com as terras pertencentes a Inocêncio Ferreira de Souza, até encontrar uma extensão de 261,05ms., em linha reta, o marco M.83, cravado na margem esquerda deste córrego, daí sobe o rumo com 31º 23' SE, confrontando com terras pertencentes a Saturnino Pinto, até encontrar o marco M.65, cravado junto a estaca 21 da linha perimétrica, daí segue a esquerda com 83º 31' SE, confrontando com terras pertencentes a Julio Pinto, até encontrar uma extensão de 149,02ms., o marco 23, cravado na linha perimétrica, aí deixa a linha do perímetro e desce pelo rumo dos 9 alqueires, com 15º 40' NE, confrontando com o lote 3, de propriedade de Firmino da Silva, até encontrar o marco "D", cravado numa extensão de 165,00ms., na mesma direção prossegue confrontando com o lote 2 de propriedade de Antonio Rodrigues da Silva, até encontrar o marco "A", cravado numa extensão de 464ms, na mesma direção prossegue confrontando com o lote 1, de propriedade de Francisco da Silva até finalmente encontrar numa extensão de 42ms., o marco primordial MP cravado na estação 0, que serviu de ponto de partida para o traçado do perímetro deste quinhão; **Matrícula 58.888:** um sítio que compõe o remanescente do lote n.º 51, do imóvel Fazenda Velha, situado no Bairro do Sertãozinho, zona rural do Distrito e Município de Biritiba Mirim, desta Comarca, contendo uma casa de pau a pique, coberta de sape, com área de 247.422,93 ms2. ou 10,244 alqueires, e com as divisas seguintes: Começa na est. 411 situada na divisa do quinhão 51 com o quinhão n.º 53 e a linha de altitude 762,70ms. à 45,47ms. do marco 59 do perímetro principal; daí segue rumo 24º NO e distância de 404,53 ms. até o marco 135; segue a esquerda, rumo E.O e distância de 220,00ms. saindo do marco 134, segue a direita rumo 23º30'NO e distância de 350,00 ms. saindo do marco 132; segue a direita rumo E.O e distância de 350,00 ms. saindo no marco 131, margem do córrego três, desce pelo córrego até o marco 130; segue a direita até o marco 82, na distância de 310,00 ms. segue a direita rumo 22º45' SE e distância de 420,00 ms. até o marco 65, segue a direita rumo E.O e distância de 440,00 ms. até o marco 64, segue a esquerda rumo 24ºSE e distância de 325,45 ms. até o marco

G(Mat. 51.973); segue até o marco F por uma distância de 2,14 ms., segue até o marco E por uma distância de 3,57 ms., daí segue pela linha de altitude 762,70 ms., por uma distância de 285,90 ms. até encontrar novamente a est. 411, ponto de início e fim desta descrição, confrontando do marco 59 a 135 e 134 com quinhão n.º 53 de Isabel Maria de Jesus, atualmente José Carlos Fonseca Marcondes; 134 a 132 com o quinhão 52 de Francisco R. de Santana, do marco 132 a 131 e 130 com quinhão 50 de Pedro J. da Silva; do marco 130 a 82 com o quinhão 44 de Evaristo Leme de Siqueira, do marco 82 a 65 com o quinhão 82 de José da Silva Nascimento; do marco 65 e 64 e G com o quinhão 22 de Júlio Pinto de Faria; do marco G ao F com a área desapropriada pelo DAEE (Mat. 51.973) do marco F ao E com a estrada de uso público desapropriada pelo DAEE (Mat. 51.974) e do marco E até a est. 411 com outra área desapropriada pelo DAEE (Mat. 51.973) ou sucessores desses confrontantes. **CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** A propriedade como um todo é o resultado das matrículas n.ºs 3.262, 3.263, 3.264, 4.532, 4.533 e 58.888, conforme registros do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, com área total de 1.174.822,93m², que corresponde a 117.48.22.93 hectares. A propriedade avaliada é o conjunto de áreas interligadas que constituíam uma das unidades de produção das Granjas TOK. No local existem 40 (quarenta) galpões que abrigavam galinhas poedeiras, que pela idade de construção, estado de conservação e características construtivas foram considerados sem valor econômico. As instalações elétricas, de abastecimento de água ou quaisquer outras benfeitorias, devido à inatividade e ao vandalismo sofrido, estão bastante comprometidas em sua funcionalidade. **Terreno:** Segundo informado pelo Sr. Edson Shinoda, corretor de imóveis rurais da região, a área total da propriedade avaliada é inferior àquela registrada nas matrículas, em cerca de 8 alqueires (aproximadamente 100.000 m²), em razão da desapropriação realizada por ocasião da construção da represa do DAEE, que banha parte da área. Ressalta-se que as matrículas não registram nenhuma averbação relativa ao fato. Para efeito desta avaliação, todavia, será utilizada a área total registrada nas matrículas. **Benfeitorias e edificações:** as edificações existentes em maior quantidade e extensão são os antigos galpões de galinhas poedeiras, em péssimo estado de conservação e, como tal, consideradas sem valor econômico. Tratam-se de 28 galinheiros de alvenaria com medidas de 3,5 m de largura por 100 m de comprimento, complementados por 12 galinheiros de madeira, com 8,5 m de largura por 100 m de comprimento. Como construções de apoio existem outras edificações, como escritórios, galpões de seleção de ovos, residências de funcionários, depósitos, cavalariças, guarita e outros, que para efeito de avaliação não foram considerados na formação do preço final da propriedade por não terem sido averbadas e pelo baixo valor das mesmas, considerados a idade, o estado de conservação e a especificidade da edificação, conforme melhor descrito no Laudo de Avaliação de fls. 1834/2014. **AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$4.380.000,00 (quatro milhões trezentos e oitenta mil reais), em janeiro de 2014, conforme Laudo de Avaliação de fls. 1834/2014.

ITEM (C): TERRENO URBANO COM ÁREA DE 24.000,00M², melhor descrito na **Matrícula n.º 11.997 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP**: um terreno, localizado na zona rural do município de Biritiba Mirim, no Bairro do Irohi, altura do KM 18 da Estrada Mogi-Salesópolis, nesta Comarca, com área de 1 alqueire ou 2,42 há, com as seguintes divisas e confrontações: mede 15,00 ms. de frente para a Estrada Mogi-Salesópolis e depois vai se alargando até encontrar a distância necessária para completar a área 1 alqueire, dividindo com Julia Maria do Espírito Santo ou sucessores, de onde corta até encontrar a divisa do Dr. Valter Cocito, com quem segue dividindo até encontrar o ponto de início, contendo no imóvel as seguintes benfeitorias: uma casa de morada, uma outra inacabada e sete barracões em péssimo estado de conservação. **AV.15** consta que o imóvel passou a denominar-se GRANJA TOK SU. **AV. 42** para constar que o imóvel passou a pertencer ao perímetro urbano, onde encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Biritiba Mirim, sob o n.º 53234.32.44.0001.00.000. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO**: o terreno da propriedade avaliada em formato poligonal irregular tem extensão total de 24.200,00m² (igual a um alqueire). A antiga residência averbada na matrícula do imóvel, pelo porte, idade de construção, padrão construtivo e estado de conservação foi considerada sem valor econômico e, como tal não considerada neste trabalho avaliatório. As demais edificações averbadas na matrícula não mais existem. **AVALIAÇÃO DO BEM**: R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), em janeiro de 2014, conforme Laudo de Avaliação de fls. 1834/2014.

VALOR TOTAL DAS AVALIAÇÕES DOS BENS IMÓVEIS (ITEM A + B + C): R\$ 4.997.000,00 (Quatro Milhões, novecentos e noventa e sete mil reais), conforme valores constantes no Laudo de Avaliação de fls. 1834/2014.

ITEM (D) BENS MÓVEIS:

ITEM	QTDE	DESCRIÇÃO DO BEM	ANO	AVALIAÇÃO
1	12	Alimentador semi-automatizado de ração	2007	R\$ 6.000,00
2	1	Aquecedor de água tipo caldeira de locomotiva	1945	R\$ 1.500,00
3	1	Balança mecânica cap. 300 kg FILIZOLA	1994	R\$ 200,00
4	1	Bomba d'água c/ motor de 10 CV	2000	R\$ 600,00
5	2	Bomba d'água c/ motor de 1 CV	1995	R\$ 500,00
6	2	Bomba d'água c/ motor de 4 CV	1999	R\$ 1.200,00
7	2	Bomba d'água c/ motor de 6 CV	2003	R\$ 2.500,00
8	6	Carrinho p/ pallet manual TRUCKFORT	1990	R\$ 900,00
9	1	Centrífuga industrial	2000	R\$ 400,00
10	1	empacotadeira BESTPACK 3ALR	2007	R\$ 4.500,00
11	1	Freezer horizontal CONSUL - cap. 250 l	1995	R\$ 150,00
12	1	Freezer horizontal METAFRIO DA 550 - cap. 550 l	2004	R\$ 350,00
13	1	Gaiolas automatizadas cap. 80.000 aves poedeiras ARUAS/NOREA	-	R\$ 40.000,00
14	1	Gaiolas automatizadas cap. 80.000 aves S/ esteiras d esterco ALASO	-	R\$ 11.000,00

15	1	Impressora laser HP P 1005	2006	R\$ 150,00
16	1	Impressora matricial EPSON FX 1170	2000	R\$ 50,00
17	3	Impressora matricial EPSON LX 300	2004	R\$ 150,00
18	1	Relógio de ponto analógico a pilha DIMEP/ QuatzoPoint	1992	R\$ 300,00
20	1	Relógio de ponto manual-corda ROD-BEL	1990	R\$ 200,00
21	1	Seladora WELDOTRON 6522	2007	R\$ 20.000,00
22	4	Silo CASP 10 t, em aço galvanizado e estrutura metálica	2002	R\$ 1.400,00
23	9	SILo em fibra de vidro, 10 t	2001	R\$ 2.700,00
24	2	Silo CASP 14 t, em aço galvanizado e estrutura metálica	2000	R\$ 2.000,00
25	6	SILo em fibra de vidro, 3 t	1989	R\$ 1.200,00
26	11	Silo em fibra de vidro, 6 t	1985	R\$ 5.500,00
27	2	Silo de 8 t de cap. Em chapa galvanizada, fabricação própria	2007	R\$ 600,00
28	2	Silo em fibra de vidro, 8 t	1999	R\$ 500,00
29	1	Túnel de encolhimento WRLDOTRON 7310	2007	R\$ 6.500,00
30	6	Computadores - apenas CPU,		400,00
31	4	Monitor 15 "CRT"		R\$ 80,00
32	1	Máquina de escrever FACIT		
33	1	Calculadora de mesa SHARP		
34	1	Computador completo com monitor 15" SAMSUNG		1.200,00
35	1	Monitor 17 "CRT LG"		R\$ 80,00
36	1	Impressora HP Deskejet 692C		R\$ 565,00
37	1	Classificadora de Embalagem ATI SANGYO		R\$ 573.434,10

AVALIAÇÃO DOS BENS MÓVEIS: R\$ 111.210,00 (cento e onze mil duzentos e dez reais), em fevereiro de 2014, conforme valores do Laudo de Avaliação de fls. fls. 1834/2014.

ITEM (E) VEÍCULOS:

ITEM	VEÍCULO/MODELO	MARCA	PLACA	AVALIAÇÃO	STATUS
1	Caminhão baú metálico L 709, 91/91	MERCEDES BENZ	CMP 2506	R\$ 29.665,00	Em uso
2	Caminhão baú metálico L 608 D, 81/82	MERCEDES BENZ	BTL 7655	R\$ 4.720,00	Sucata
3	Caminhão baú metálico L 608 D, 86/87	MERCEDES BENZ	CEX 5651	R\$ 5.700,00	Sucata
4	Caminhão baú metálico L 113, 81/81	MERCEDES BENZ	GMQ 2382	R\$ 5.900,00	Sucata
5	Caminhão truck baú metálico L 1214	MERCEDES BENZ	BJB 4531	R\$ 8.540,00	Sucata
6	Caminhão - carroceria aberta F 4000, 91/91	FORD	CVU 2384	R\$ 6.440,00	Sucata
7	Caminhão - carroceria aberta L 1113, 80/80	MERCEDES BENZ	CVU 7261	R\$ 5.900,00	Sucata
8	Automóvel Gol Power 05/05	VOLKSWAGEN	DKC 8940	R\$ 825,00	queimado
9	Utilitário de uso misto KOMBI, 09/09	VOLKSWAGEN	EGA 6453	R\$ 20.910,00	Em uso

10	Caminhão modelo "toco", c/ baú de alumínio marca Metalcar, ano 2005	IVECO/EUROCARGO	DKC 6713	R\$ 77.095,00	Sem funcionamento/ em regular estado de conservação
----	---	-----------------	-------------	------------------	---

AVALIAÇÃO DOS BENS VEÍCULOS: R\$ 165.695,00 (cento sessenta e cinco mil seiscentos e noventa e cinco reais), em fevereiro de 2014, conforme valores do Laudo de Avaliação de fls. 1834/2014.

QUADRO RESUMO:

VALOR TOTAL DAS AVALIAÇÕES DOS BENS IMÓVEIS (ITEM A + B + C): R\$ 4.997.000,00 (Quatro Milhões, novecentos e noventa e sete mil reais), conforme valores constantes no Laudo de Avaliação de fls. 1834/2014.

AVALIAÇÃO DOS BENS MÓVEIS (ITEM D): R\$ 111.210,00 (cento e onze mil duzentos e dez reais), em fevereiro de 2014, conforme valores do Laudo de Avaliação de fls. 1834/2014.

AVALIAÇÃO DOS VEÍCULOS (ITEM E): R\$ 165.695,00 (cento sessenta e cinco mil seiscentos e noventa e cinco reais), em fevereiro de 2014, conforme valores do Laudo de Avaliação de fls. 1834/2014.

DOS DÉBITOS: Os imóveis serão vendidos livres de quaisquer ônus. (sejam débitos de água, luz, gás, taxas, multas, Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e Imposto Territorial Rural – ITR – Art.60 parágrafo único da Lei 11.101/2005), **e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza *propter rem* os quais serão de responsabilidade da falida.** (§ 1º do art. 141, da Lei nº 11.101/2005).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS – Pessoalmente perante a vara onde tramita a presente ação, no site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, site www.leilaojudicialelectronico.com.br e leiloeiro oficial, através do e-mail: sac@leje.com.br.

Mogi das Cruzes/SP, 12 de dezembro de 2018.

DR. CARLOS EDUARDO XAVIER BRITO

M.M. Juiz da 4ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes