



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

4ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **LUSOPAR S.A. (CNPJ/ME Nº 10.943.100/0001-05)**, **TAVARES DE ALMEIDA LTDA (CNPJ/ME Nº 00.115.502/0001-68)**, **MOTOCANA MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA (CNPJ/ME Nº 54.367.503/0001-29)**, **ESPÓLIO DE MANUEL RODRIGUES TAVARES DE ALMEIDA (CPF/ME Nº 005.926.098-04)**, **MANUEL RODRIGUES TAVARES DE ALMEIDA FILHO (CPF/ME Nº 039.821.178-79)** e seu cônjuge **THEREZA CRISTINA PAULA LEITE NOVAES DE ALMEIDA (CPF/ME Nº 083.100.988-80)**, **LUCIANO SANTOS TAVARES DE ALMEIDA (CPF/ME Nº 102.930.088-76)** e seu cônjuge se casado for; **LUCIANA SANTOS DE ALMEIDA TREVIZAN (CPF/ME Nº 123.607.848-97)** e seu cônjuge se casada for; **GILBERTA SANTOS DE ALMEIDA (CPF/ME Nº 102.930.108-34)** e seu cônjuge se casada for; dos interessados: **MARCELO FRANCO DE PAULA LEITE NOVAIS (CPF/ME Nº 022.765.038-74)**, **PAULO CESAR BOCATTO (CPF/ME Nº 139.453.908-85)**, **MAÍRA DE OLIVEIRA GASPAS (CPF/ME Nº 338.688.938-73)**, **BANCO LUSO BRASILEIRO S/A (CNPJ/ME Nº 59.118.133/0001-00)**, **ANTÔNIO CARLOS DE LAURO CASTRUCCI (CPF/ME Nº 002.059.159-68)**, **LUIZA NOVAES TAVARES DE ALMEIDA (CPF/ME Nº 227.578.798-47)**, **PEDRO MANUEL TAVARES DE ALMEIDA (CPF/ME Nº 227.578.828-05)**, **MANUEL RODRIGUES TAVARES DE ALMEIDA NETO (CPF/ME Nº 227.578.788-75)**, **FUNDO DE LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS (CNPJ/ME Nº 19.221.032/0001-45)** representada por sua gestora **JIVE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA (CNPJ/ME Nº 13.966.641/0001-47)**, **FIND CONSULTORIA EIRELI (CNPJ/ME Nº 22.809.703/0001-06)**, **AGROINDUSTRIAL VISTA ALEGRE S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (CNPJ/ME Nº 44.836.856/0001-77)**, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A (CNPJ/ME Nº 90.400.888/0001-42)**, **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/ME Nº 60.746.948/0001-12)**, **BANCO ITAÚ BBA S/A (CNPJ/ME Nº 17.298.092/0001-30)**, **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ/ME Nº 46.395.000/0001-39)**, **ITHAMAR DE MORAES SAMPAIO FONSECA (CPF/ME Nº 665.238.267-91)** e **MARINA DE MORAES SAMPAIO (CPF/ME Nº 257.998.787-87)**; bem como o credor: **HSBC BANK BRASIL S.A. – BANCO MÚLTIPLO (CNPJ/ME Nº 01.701.201/0001-89)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rodrigo Cesar Fernandes Marinho, da 4ª Vara Cível - Foro Central Cível, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC (CNPJ/ME Nº 00.954.288/0001-33)** em face de **LUSOPAR S.A. (CNPJ/ME Nº 10.943.100/0001-05)**, **TAVARES DE ALMEIDA LTDA (CNPJ/ME Nº 00.115.502/0001-68)**, **MOTOCANA MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA (CNPJ/ME Nº 54.367.503/0001-29)**, **ESPÓLIO DE MANUEL RODRIGUES TAVARES DE ALMEIDA (CPF/ME Nº 005.926.098-04)**, **MANUEL RODRIGUES TAVARES DE ALMEIDA FILHO (CPF/ME Nº 039.821.178-79)**, **LUCIANO SANTOS TAVARES DE ALMEIDA (CPF/ME Nº 102.930.088-76)**, **LUCIANA SANTOS DE ALMEIDA TREVIZAN (CPF/ME Nº 123.607.848-97)**, nos autos do Processo nº 1093399-38.2015.8.26.0100, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEIS

Lote 01: Localização do Imóvel: Fazenda Maria Luiza, Estrada do Jacu – Porto Feliz/SP, CEP 18540-001 - **Descrição do imóvel:** Um terreno com área construída de 1.400,00 m², anteriormente descrito como um imóvel rural, sem denominação, constituído pela gleba nº 07, situado na estrada de Itu-



Porto Feliz, no bairro Jacú, no município de Porto Feliz, contendo a área de 4.86,62,50 hectares ou sejam 48.662,50m², dentro das seguintes divisas: começa na beira da estrada Itu-Porto Feliz, um padrão de pedra, segue em linha reta 250,00m dividindo com José Francischinelli Filho, faz canto e segue à direita 214,00m até um outro padrão de pedra, dividindo com Angelo Francischinelli; faz canto e segue em linha reta 215,00m dividindo com Luiz Marcelo até a estrada velha; faz canto e segue até o ponto de partida na extensão de 196,00m, dividindo com a estrada de rodagem Itu-Porto Feliz.

Dados do Imóvel				
INCRA nº		632.058.273.201-5		
Matrícula Imobiliária nº		38.164	Cartório de registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu - SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 04	22/06/2016	Penhora	Proc. nº 1119494-08.2015.8.26.0100	HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo
Av. 05	26/02/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1093399-38.2015.8.26.0100	Fundo Garantidor de Créditos - FGC

OBS: O imóvel possui uma área construída de 1.400,00 m², composta de uma cobertura revestida com telhas metálicas sobre estrutura metálica, colunas de metálicas, piso de concreto revestido com cimento liso, fechamento lateral parcial com telhas metálicas, com instalação elétrica e hidráulica (Laudo de Avaliação às fls. 2346/2415).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 784.000,00 (Abr/2020 – Laudo de Avaliação às fls. 2346/2415 e Esclarecimentos às fls. 2450/2458).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 949.354,06 (Nov/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Lote 02: Localização do Imóvel: Fazenda Maria Luiza, Estrada do Jacu – Porto Feliz/SP, CEP 18540-001 - **Descrição do imóvel:** Um terreno situado no bairro dos carvalhos, no município de Porto Feliz, contendo a área de, mais ou menos, ¾ de alqueires, dentro das seguintes divisas: começa em um ponto a margem esquerda / da estrada municipal de Itu-Porto Feliz, segue acompanhando essa estrada, sempre pela mesma margem, até encontrar a divisa com Décio de Paula Leite Novaes e sua mulher Maria Luiza Franco Novaes, desse ponto converge à direita, seguindo em linha reta por mais ou menos 227,00m, sempre fazendo divisa com Decio de Paula Leite Novaes e sua mulher, até o ponto de partida.

Dados do Imóvel				
INCRA nº		632.058.273.201-5		
Matrícula Imobiliária nº		39.784	Cartório de registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu - SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 04	22/06/2016	Penhora	Proc. nº 1119494-08.2015.8.26.0100	HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo
Av. 05	26/02/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1093399-38.2015.8.26.0100	Fundo Garantidor de Créditos - FGC



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 245.000,00 (Abr/2020 – Laudo de Avaliação às fls. 2346/2415 e Esclarecimentos às fls. 2450/2458).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 296.673,13 (Nov/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Ambos os lotes são cadastrados perante o mesmo INCRA sob o nº 632.058.273.201-5.

OBS 02: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou como lote único.

OBS 03: Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do arrematante.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Valor de Avaliação de todos os lotes: R\$ 1.029.000,00 (Abr/2020 – Laudo de Avaliação às fls. 2346/2415 e Esclarecimentos às fls. 2450/2458).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.246.027,13 (Nov/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito Exequendo: R\$ 114.784.151,66 (Fls. 1336/1339 – Mai/2021).

02 - A 1ª praça terá início em 23 de janeiro de 2023, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 26 de janeiro de 2023, às 13 horas e 30 minutos. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 26 de janeiro de 2023, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará em 15 de fevereiro de 2023, às 13 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único e artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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 (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo executado na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

14 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 01º de dezembro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. RODRIGO CESAR FERNANDES MARINHO
JUIZ DE DIREITO