



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

29ª 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: **TRÊS COMÉRCIO DE PUBLICAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 00.597.491/0001-08)**; **ESPÓLIO DE DOMINGO CECILIO ALZUGARAY (CPF/MF Nº 379.340.908-20)** na pessoa de sua inventariante ora executada **CATIA ALZUGARAY (CPF/MF Nº 379.341.048-04)**, **EDITORA BRASIL 21 LTDA (CNPJ/MF Nº 04.304.219/0001-35)**, **TRÊS EDITORIAL LTDA (CNPJ/MF Nº 43.525.419/0001-70)**; bem como dos interessados: **MINISTERIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 01.468.760/0001-90)**, **STANDARD OGILVY E MATHER LTDA** atual denominação **OGILVY & MATHER BRASIL COMUNICACAO LTDA (CNPJ Nº 61.067.492/0001-27)** **BRADESCO VIDA E PREVIDÊNCIA S/A (CNPJ/MF Nº 51.990.695/0001-37)**, **BRADESCO SEGUROS S.A (CNPJ/MF Nº 33.055.146/0001-93)** **TRADITIO COMPANHIA DE SEGUROS**, atual denominação de **GAMA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO (CNPJ/MF Nº 09.555.452/0001-04)** representada por seu administrador **BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 00.066.670/0001-00)**, **BANCO BRADESCO S.A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)**, **ALVAREZ & MARSAL CONSULTORIA EMPRESARIALDO BRASIL LTDA (CNPJ/MF Nº 07.016.138/0001-28)**, **ALVAREZ & MARSAL BRAZIL HOLDINGS, LLC. (CNPJ/MF Nº 12.976.614/0001-92)**; e dos credores **SILVIO MORAIS DA SILVA (CPF/MF Nº 148.675.368-06)**, **LIVIA DA SILVA ANDRADE (CPF/MF Nº 293.706.468-09)**, **LOURDES MARIA ALVAREZ RIVERA (CPF/MF Nº 056.013.518-13)**, **BEATRIZ CASSIA MENDES DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 379.614.368-71)**, **MARCIA RODRIGUES (CPF/MF Nº 676.326.880-72)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Laura de Mattos Almeida, da 29ª 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 Por Quantia Certa de Título Extrajudicial, ajuizada pela **MASSA FALIDA DO BANCO BVA S/A (CNPJ/MF Nº 32.254.138/0001-03)** em face de **TRÊS COMÉRCIO DE PUBLICAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 00.597.491/0001-08)**, **ESPÓLIO DE DOMINGO CECILIO ALZUGARAY (CPF/MF Nº 379.340.908-20)** na pessoa de sua inventariante ora executada **CATIA ALZUGARAY (CPF/MF Nº 379.341.048-04)**, **EDITORA BRASIL 21 LTDA (CNPJ/MF Nº 04.304.219/0001-35)** e **TRÊS EDITORIAL LTDA (CNPJ/MF Nº 43.525.419/0001-70)**, nos autos do **Processo nº 1076196-29.2016.8.26.0100**, 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Lote de terras rurais denominada “Fazenda Lagoa Azul” – Gales – Gaúcha do Norte/MT – CEP 78875-000 - **Descrição do Imóvel:** Um lote de terras rurais com a superfície de 6.500 hectares, denominada “Fazenda Lagoa Azul”, desmembrada de área maior, situada no lugar denominado Gales, no município de Gaúcha do Norte/MT., dentro dos seguintes limites e confrontações: Norte: Assis Litvin; Sul: Semi Sirotsky, hoje Ville Demartini; Leste: Área remanescente; Oeste: Real Comercio Ltda. Elementos do perímetro – Do marco 01 ao marco 02, medindo 10.080,00 metros, com rumo magnético de 16º00’NE, confrontando com Real Comércio Ltda; Do marco 02 ao marco 03, medindo 6.453,00 metros, com rumo magnético de 76º00’SE, confrontando com Assis Litvin; Do marco 03 ao marco 04, medindo 10.080,00 metros, com rumo magnético de 16º00’SW, confrontando com área remanescente; Do marco 04 ao marco 01, medindo 6.453,00 metros, com rumo magnético de 76º00’NW, confrontando com Semi Sirotski, hoje Ville Demartini. Fechando assim um polígono irregular com a área acima descrita.



Dados do Imóvel

Inscrição INCRA nº	902.012.200.921-5	
Matrícula Imobiliária nº	9.018	1º Tabelionato e Registradoria Paixão – Comarca de Chapada dos Guimarães-MT

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV. 05	16/07/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0134800-63.2004.5.02.0221	Silvio Moraes da Silva
AV. 06	16/07/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0002577-36.2010.5.02.0028	Livia da Silva Andrade
AV. 07	-	Indisponibilidade	Proc. nº 1000616-47.2016.5.02.0088	Lourdes Maria Alvarez Rivera
R. 08	13/11/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1076196-29.2016.8.26.0100	Massa Falida do Banco Bva S/A
AV. 09	24/08/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0132000-94.2007.5.04.0029	Marcia Rodrigues
AV. 10	24/08/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 1001216-86.2018.5.02.0027	Beatriz Cassia Mendes de Oliveira

OBS 01: O imóvel está localizado no Município de Gaúcha do Norte (antiga Comarca de Chapada dos Guimarães), confrontando com a terra indígena do Xingu, além de ter cerca de 6km de margem com o Rio Curisevu, junto a dois cursos de água cortando o local. As principais explorações da região são a agricultura intensiva de grãos (milho, soja e algodão) e a pecuária de forma extensiva. O local possui relevo plano a suave ondulado e não há sinais de erosão, controlada por plantio direto e manutenção da cobertura vegetal. Em termos de infraestrutura pública, o local detém de redes de energia elétrica e transporte escolar, possuindo ainda serviços de conservação e limpeza das estradas. O imóvel possui cerca de 1.700 hectares abertos, sendo cerca de 1.000 cultivados com grãos há mais de cinco anos e o restante com pastagens. No imóvel, também existem algumas edificações e construções, como casas, barracões, currais, cercas internas e nas divisas (Laudo de avaliação Fls. 1281/1349).

OBS 02: Ficou pactuado nos termos do acordo acostado às Fls. 1272/1280 que o bem imóvel supra qualificado será vendido em Leilão. Pelo fato de a empresa Exequente estar em Recuperação Judicial (Processo nº 0049659-81.2014.8.26.0100 – 1ª Vara de Falência e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível), o acordo em comento fora devidamente homologado pelo MM. Juízo da 1ª Vara de Falência e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível, conforme Fls. 4259 daqueles autos. O valor arrecado em eventual arrematação será utilizado para fins de cumprimento do acordo em comento.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 47.000.000,00 (Mai/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 1281/1349 – Homologação às fls. 1351).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 50.925.896,00 (Fev/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 2.243,88 (Ago/2021) relativos aos débitos com o INCRA. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

02 - A 1ª praça terá início em 01 de abril de 2022, às 13 horas, e se encerrará no dia 04 de abril de 2022, às 13 horas. 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 04 de abril de 2022, às 13 horas, e se encerrará em 25 de abril de 2022, às 13 horas. 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.alfa-leiloes.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. 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, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfa-leiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. 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 exibir 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 arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, 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 Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC 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).

14 - Por uma questão de a celeridade, a economia e a 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 compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, 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). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. LAURA DE MATTOS ALMEIDA
JUÍZA DE DIREITO