



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

4ª VARA CÍVEL - FORO DE CAMPINAS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do Executado: **TOP GRADE ASSESSORIA EM CÂMBIO E COMÉRCIO EXTERIOR LTDA (CNPJ Nº 14.440.730/0001-18)**, neste ato representado pelos sócios **GUACYRO JUSTINO ALFREDO FILHO (CPF Nº 219.160.838-89)**, **LUIS CLÁUDIO DIAS (CPF Nº 118.050.098-93)** e **JULIANO ARIAS VILELA (CPF Nº 213.756.568-48)**, bem como dos seguintes credores: **ANDREA RODRIGUES DE LIMA (CPF Nº 260.747.998-30)**; **BRUNO HATTO (CPF Nº 323.220.488-01)**, seu cônjuge **ÉRICA MITSUE NAKAMURA (CPF Nº 038.022-188-65)**; **CARLOS HENRIQUE GOMES CORREIA (CPF Nº 099.939.397-90)** seu cônjuge **JOSELIA SOARES (CPF Nº 099.939.317-05)**; **COLEMAR ALENCAR COSTA JÚNIOR (CPF Nº 316.446-781-87)** seu cônjuge **KARLA RODRIGUES DE MELLO (CPF Nº 524.040.641-34)**; **DANILO DOS SANTOS LOPES (CPF Nº 321.389.728-01)**; **ELIZABETE SANTA CRUZ DE SOUZA (CPF Nº 219.465.328-78)**; seu cônjuge **ELYSIARIO VIRGINIO DOS SANTOS (CPF Nº 219.304.618-28)**; **GABRIELA JARDIM SOARES SEIXAS (CPF Nº 000.021.791-30)**; **LUCIANO DOS SANTOS (CPF Nº 214.911.888-20)**; **LYGIA ARAUJO FRIZZI (CPF Nº 135.285-328-07)**; **MARCELO HATTO (CPF Nº 228.261.638-33)**; **JONAS DE ANDRADE LENSO (CPF Nº 188.087.998-08)** seu cônjuge **ROSELI DA SILVA LENSO (CPF Nº 108.116.188-46)**; **LIVIA HELENA RONCOLETA CLEPARDI (CPF Nº 316.553.738-03)** seu cônjuge **EVERTON CLEPARDI (CPF Nº 318.117.968-00)**; **SÉRGIO PATRIANI FUSCO (CPF Nº 952.657.088-04)** seu cônjuge **MARIA DAS GRAÇAS OLIVEIRA FUSCO (CPF Nº 732.796.178-04)**; **TIAGO VINICIUS MISSAKA (CPF Nº 345.113.118-89)**; **ZILDA GOMES MISSAKA (CPF Nº 015.576.148-06)** seu cônjuge **OSWALDO TAKESHI MISSAKA (CPF Nº 058.393.918-08)**; **MARCOS ROGÉRIO DA CRUZ (CPF Nº 184.296.558-16)** seu cônjuge **RENATA DE OLIVEIRA CRUZ (CPF Nº 220.445.848-16)**; **RAFAEL DIEGO MADONA VAZ (CPF Nº 329.520.888-37)**; **RENATO PANTALENA (CPF Nº 855.190.498-15)**; **HENRIQUE LOPES ABUD (CPF Nº 380.284.758-09)**; **DIONISIO SANT'ANA PEREIRA (CPF Nº 701.406.261-15)** seu cônjuge **NADIA GODOY SCHUBERT PEREIRA (CPF Nº 011.070.211-54)**; **MARCO GUERREIRO SOCIEDADE DE ADVOGADOS (CNPJ Nº 12.982.756/0001-62)**, ocupante do Imóvel: **JOSÉ SEBASTIÃO DOS SANTOS (CPF desconhecido)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Fabio Varlese Hillal, da 4ª Vara Cível - Foro de Campinas, 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 Executivo Extrajudicial Contra Devedor Solvente, ajuizada por **MARCOS ROGÉRIO DA CRUZ (CPF Nº 184.296.558-16)**, em face **TOP GRADE ASSESSORIA EM CÂMBIO E COMÉRCIO EXTERIOR LTDA (CNPJ Nº 14.440.730/0001-18)**, nos autos do **Processo nº 1025009-71.2015.8.26.0114**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do Código de Processo Civil, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL: Agrícola, desmembrado da "Fazenda São Pedro", formado por uma gleba de terras com 17,40 ha. ou 174.000,00m², zona rural desta Comarca de Valinhos, assim descrito: "começa num ponto à margem direita da Estrada Municipal que vai de Campinas ao Bairro Capivari, onde tem um marco; segue essa estrada com a qual faz divisa numa extensão de aproximadamente 345,00m, até atingir um ponto na ponte existente, onde um córrego cruza a referida estrada; desse ponto, localizado após cruzar o córrego referido, a linha de divisa começa a se afastar da estrada, pelo mesmo lado direito, indo até encontrar um marco de pedra, situada a 135,00m fazendo face com Arnaldo A. Sgrist; desse ponto faz nova deflexão à direita, rumando para os altos do espigão adjacente, caminhando em linha reta pela extensão de 440,00m, sempre dividindo com Arnaldo A. Sgrist, passando por um marco de pedra, colocando à margem do antigo



caminho que passa pelas águas vertentes do espigão, atingindo outro marco no ponto mais baixo da encosta seguinte, até as terras da Fazenda Capivari; deflete à direita pela parte funda da grota, cerca de 245,00m, até onde deflete cruzando o caminho antigo, divisando com a Fazenda Capivari, até 73,00m, cerca Fazenda São Pedro; desce por essa 37,00m pela Fazenda São Pedro; da cerca deflete à esquerda e desce pelas águas vertentes do espigão 140,00m com terras da mesma fazenda, até novo marco; continua a descer com a deflexão à direita, num trecho de 225,00m acompanhando as mesmas águas vertentes, e, ainda dividindo com a Fazenda São Pedro, até a margem da estrada municipal, ponto inicial deste perímetro.

Dados do Imóvel				
INCRA nº	624.179.001.805-1			
Matrícula Imobiliária nº	362	Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Valinhos		
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 16	01/11/13	Hipoteca de 1ª Grau	-	Diversos Credores
Av. 18	06/08/14	Cessão e Transfe- rência	-	Marco Guerreiro Sociedade de Advogados
Av. 19	14/09/15	Penhora	Proc. nº 1014324-05.2015.8.26.0114	Tiago Vinicius Missaka
Av. 20	22/04/16	Penhora	Proc. nº 1016283-11.2015.8.26.0114	Lygia Araujo Frizzi
Av. 21	09/05/16	Penhora	Proc. nº 1015740-08.2015.8.26.0114	Andrea Rodrigues de Lima
Av. 22	15/07/16	Penhora	Proc. nº 1013842-57.2015.8.26.0114	Danilo dos Santos Lopes
Av. 23	24/11/16	Penhora	Proc. nº 1013570-63.2015.8.26.0114	Colemar Alencar Costa Junior
Av. 24	08/12/16	Penhora	Proc. nº 1016356-80.2015.8.26.0114	Marcelo Hatto
Av. 25	11/07/17	Penhora	Proc. nº 1013717-89.2015.8.26.0114	Jonas de Andrade Lenso
Av. 26	05/09/17	Penhora	Proc. nº 1051925-11.2016.8.26.0114	Marco Guerreiro Sociedade de Advogados
Av. 27	09/10/17	Penhora	Proc. nº 1013578-40.2015.8.26.0114	Carlos Henrique Gomes Correia
Av. 28	25/10/17	Penhora	Proc. nº 1013647-72.2015.8.26.0114	Elizabete Santa Cruz de Souza e Elysiario Virginio dos Santos
Av. 29	20/03/18	Penhora	Proc. nº 1013592-24.2015.8.26.0114	Luciano dos Santos
Av. 30	07/06/18	Penhora	Proc. nº 1013633-88.2015.8.26.0114	Sérgio Patriani Fusco

OBS 01: O imóvel objeto deste leilão foi dado em garantia em Hipoteca de primeiro Grau (R. 16) aos credores qualificados no prefácio deste edital, o qual teve a penhora deferida por este MM. Juízo às fls. 57/58 e, encontra-se pendente apenas o registro da referida constrição nesta Certidão de Matrícula.

OBS 02: Em que pese o Laudo de Avaliação acostado às fls. 145/159 se referir ao imóvel ora leiloado, este fora elaborado nos autos do Processo nº 1014324-05.2015.8.26.0114 e devidamente homologado às fls. 181 do presente feito. Sendo assim, de acordo com o supradito Laudo de Avaliação, trata-se de uma gleba com 174.000,00m² localizado a 14km do centro de Valinhos, atualmente denominado "Sítio Recanto Emília" possui 2 casas no local de característica rústicas



e antigas, possui também 2 lagos e o sítio encontra-se em “arrendamento” para produção de figo. No local possui aproximadamente 17 mil pés de Figo, de acordo com o arrendatário e possui fácil acesso pela estrada asfaltada Governador Mario Covas.

OBS 03: Fora realizada a penhora no rosto dos autos (fls. 321), em relação a Ação de Execução de Título Extrajudicial (Processo nº 1014319-75.2018.8.26.0114 em tramite perante a 4ª Vara Cível - Foro de Campinas), sendo beneficiário o Sr. Renato Pantalena supra qualificado.

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 4.855.000,00 (Jun/2015 – fls. 145/159).

Valor de Avaliação Atualizado: R\$ 6.335.956,50 (Fev/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (Artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 410.067,23 (Fev/2021).

02 - A 1ª Praça terá início no dia **23 de março de 2021, às 14 horas e 30 minutos**, e se encerrará no dia **26 de março de 2021, às 14 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 março de 2021, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 15 de abril de 2021, às 14 horas e 30 minutos**. Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior a 60% 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. 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 Código de Processo Civil).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.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).

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 (Artigo 892, § 2º do Código de Processo Civil).

05 - 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, do Código de Processo Civil).

06 - 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 Código de Processo Civil).



07 – 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, Banco Itaú, Agência 9114, C/C 39905-9 (Artigo 884, parágrafo único do Código de Processo Civil e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

08 - 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.

09 - 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).

10 - 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.

11 - 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 Código de Processo Civil).

12 - 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 do Código de Processo Civil). 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, Código de Processo Civil).

13 - 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.

14 - 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

15 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Artigo 889, Parágrafo Único do Código de Processo Civil). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. VANESSA MIRANDA TAVARES DE LIMA
JUÍZA DE DIREITO