



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

6ª 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 da executada: **DEISE MARIA NAHAS SANTILLI (CPF/MF Nº 084.579.618-61)**, e seu cônjuge, **LUIZ CARLOS SANTILI (CPF/MF Nº 250.030.118-49)**; bem como dos terceiros interessados: **ASTERISCO ASSISTÊNCIA TÉCNICA E COMERCIAL S/C LTDA (CNPJ/MF Nº 43.216.142/0001-01)**, **DIRECIONAL SÃO PAULO DE COBRANÇA E ASSESSORAMENTO S/C LTDA (CNPJ/MF Nº 50.948.595/0001-80)**, **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)** e **CONFEDERACAO DA AGRICULTURA E PECUARIA DO BRASIL (CNPJ/MF Nº 33.582.750/0001-78)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Lúcia Caninéio Campanhã, da 6ª Vara Cível – Foro Central Cível, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 dos Embargos à Execução em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizado por **MERITO EMPREENDIMENTOS S.A**, atual denominação social de **DEZENOVE DE NOVEMBRO EMPREENDIMENTOS S.A (CNPJ/MF Nº 58.022.153/0001-10)**, em face de **DEISE MARIA NAHAS SANTILLI (CPF/MF Nº 084.579.618-61)**, nos autos do **Processo nº 0024520-83.2021.8.26.0100** (Processo Principal nº 1112614-58.2019.8.26.0100), 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 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: BR-158 até o KM 12 (dá 08 Km de asfalto), vira à direita em vicinais por mais 10 Km até a sede - Gleba de Terras encravada na Fazenda Barra ou Viradouro – Cassilândia/MS - **Descrição do Imóvel:** Fazenda “Barra ou Viradouro” com a área total de 138,5 ha, módulo fiscal 40,0, nº de módulos fiscais 3,16 e fração mínima de parcelamento de 3,0ha, anteriormente descrita, como uma gleba de terras situada na Fazenda “Barra ou Viradouro”, no município de Cassilândia, com a área superficial de doze hectares e setenta e cinco ares (12,75,00 há.), dentro dos seguintes limites: - Começa num marco cravado na margem direita do Ribeirão do Meio, na divisa de Dilivesa Distribuidora Limeirense de Veículos S.A., de onde segue confinando com a mesma com o rumo de 24° 30’SE e com a distância de 806 metros a um outro marco cravado na divisa de Albertino da Silva Borges, de onde segue confinando com o mesmo rumo 52° 10’NW e com a distância de 314 metros a um outro marco cravado no veio d’água da Cabeceira do Sebastião Lata; daí, a divisa segue pelo veio da baixada com os rumos e distâncias seguintes: 65° 02’NW – 90 metros, e 74° 00’NW e com a distância de 124 metros a um marco cravado na margem direita do Ribeirão do meio e pelo veio d’água no qual desce uma extensão de 490 metros se projetados em linha reta até alcançar o marco cravado em sua margem direita onde iniciou esta descrição.

Dados do Imóvel		
INCRA nº	909.025.002.542-6	
Matrícula Imobiliária nº	1.903	1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cassilândia

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 06	03/02/1992	Penhora	Proc. nº 0000200-94.1991.8.12.0007	Asterisco Assistência técnica Comercial S/C LTDA
R. 07	02/12/1992	Penhora	Proc. nº 0000201-79.1991.8.12.0007	Direcional São Paulo de Cobrança e Assessoramento S/C LTDA



R. 8	17/06/1997	Penhora	Proc. nº 171/97 (Proc. Principal nº 0000008-42.1987.8.26.0063)	Banco do Brasil S/A
R. 10	17/06/1997	Penhora	Proc. nº 169/97 (Proc. Principal nº 0000007-57.1987.8.26.0063)	Banco do Brasil S/A
R.11	20/06/1997	Penhora	Proc. nº 172/97 (Proc. Principal nº 0000014-49.1987.8.26.0 063)	Banco do Brasil S/A
R.12	20/06/1997	Penhora	Proc. nº 170/97 (Proc. Principal nº 0000011-94.1987.8.26.0 063)	Banco do Brasil S/A
R.15	18/12/2017	Penhora	Proc. nº 0717714-17.1986.8.26.0100	Dezenove de Novembro Empreendimentos S/A
Av. 18	07/03/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0010112-84.2018.5.15.0024	Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil

OBS 01: Conforme Av. 13 na Matrícula Imobiliária o imóvel possui uma área de Reserva Legal destinada à preservação ou reposição vegetal, representando aproximadamente 20% da propriedade, onde não é permitido o corte raso, na conformidade das Leis 4.771/65 e 7.803/89.

OBS 02: A penhora deferida às fls. 519/520 do imóvel se encontra pendente de registro na matrícula imobiliária.

OBS 03: Às fls. 639 foi deferida a penhora no rosto dos autos, no valor de R\$ 18.727,23 em favor de MÉRITO EMPREENDIMENTOS S.A (CNPJ/MF Nº 58.022.153/0001-10), em razão da decisão proferida no Processo nº 0024521-68.2021.8.26.0100, em trâmite na 6ª Vara Cível do Foro Central Cível.

OBS 04: Foi interposto Agravo de Instrumento sob o nº 2016842-21.2023.8.26.0000, contra a r. Decisão de fls. 529 que deferiu a penhora do imóvel, sob o argumento de que houve o cerceamento de defesa, objetivando a revogação da ordem de penhora. O referido recurso foi negado provimento. Trânsito em julgado em 21.03.2023.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 857.083,33 (Dez/2022 – Fls. 539/542 – Homologação às fls. 600/601).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 879.233,94 (Abr/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

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

Débito Exequendo: R\$ 87.276,43 (Mar/2023 – Fls. 617/618).

02 - A 1ª praça terá início em **02 de junho de 2023, às 14 horas, e se encerrará no dia 05 de junho de 2023, às 14 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 05 de junho de 2023, às 14 horas, e se encerrará em 27 de junho de 2023, às 14 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP).



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 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, 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).

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, 24 de abril de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. LÚCIA CANINÉO CAMPANHÃ
JUÍZA DE DIREITO