



2ª VARA - FORO DE AMPARO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ENGEFORTE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA (CPF/MF Nº 00.600.735/0001-56)** e **PAULO CESAR GOMES PENTEADO (CPF/MF Nº 642.793.328-00)** e seu cônjuge **MARIZA LIMA TRUZZI PENTEADO (CPF/MF Nº 060.655.548-40)**; dos proprietários tabulares: **ESPÓLIO DE MARLY PINTO LIMA TRUZZI (CPF/MF Nº desconhecido)** e **ESPÓLIO DE EUCLIDES EDWIN TRUZZI (CPF/MF Nº 013.852.248-00)**; dos herdeiros: **HISA LIMA TRUZZI OLIVEIRA (CPF/MF Nº 068.740.308-17)** e **CLAUDIA LIMA TRUZZI (CPF/MF Nº 102.717.878-21)**; do terceiro interessado: **ADRIANO JOSÉ CORSI (CPF/MF Nº 150.030.718-17)**; dos credores: **MARIA JOSÉ GUARIZZO (CPF/MF Nº 015.880.038-092)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Armando Pereira da Silva Junior, da 2ª Vara – Foro de Amparo, 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 da Ação de Indenização, ajuizada por **JOSÉ LUIS BROBIM (CPF/MF Nº 603.642.978-91)** e seu cônjuge **SUELI FERREIRA BROMBIM (CPF/MF Nº 041.480.658-17)** em face de **ENGEFORTE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA (CPF/MF Nº 00.600.735/0001-56)** e **PAULO CESAR GOMES PENTEADO (CPF/MF Nº 642.793.328-00)**, nos autos do **Processo nº 0000328-93.2002.8.26.0022**, 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: Fazenda Santo Ovídio, Bairro da Varginha, Amparo/SP - **Descrição do Imóvel:** Fazenda Santo Ovídio, no Bairro da Varginha, com a área de 47 alqueires, ou seja, cerca de 113,74ha, ou ainda 1.137.400,00 metros quadrados, dentro do perímetro e confrontações seguintes: inicia no marco “O”, na estrada da fazenda na porteira e segue a direita em linha reta, até o alto do morro, medindo 346,00 metros; dobra a esquerda em canto suave, desce em linha reta até uma árvore de Jatobá, medindo 280,00 metros; vira a esquerda em canto de agulha e sobe em linha reta, medindo 220,00 metros; dobra a direita e sobe pelo espigão em linha reta, medindo 120,00 metros; dobra a esquerda em curva angular pelo espigão em linha reta, medindo 80,00 metros; segue ainda à esquerda, em curva angular pelo espigão, medindo 110,00 metros; dobra à direita em canto suave pelo espigão, em linha reta, medindo 80,00 metros; dobra à direita em canto forte pelo espigão, e sobe em linha reta, medindo 180,00 metros; quebra à esquerda num canto vivo e sobe pelo espigão em linha reta, medindo 164,00 metros; vira a esquerda, em canto suave e segue pelo espigão em linha reta, medindo 60,00 metros; vira a direita, em canto suave e segue pelo espigão em linha reta, medindo 80,00 metros; segue a direita pelo espigão, em curva suave, em linha reta, medindo 60,00 metros; vire a esquerda e segue pelo espigão, medindo 50,00 metros; segue pelo espigão à direita, em linha reta, na distância de 40,00 metros; vira à direita numa curva suave pelo espigão e segue em linha reta 60,00 metros; dobra à esquerda num canto vivo e segue em linha reta com 30,00 metros; dobra e seu e a esquerda num canto forte pelo espigão, e segue em linha reta 20,00 metros; dobra a direita numa curva suave e segue em linha reta 47,00 metros; dobra a direita numa curva angular e segue em linha reta 80,00 metros; vira a esquerda numa curva suave e segue em linha reta com 75,00 metros; dobra a esquerda num



canto vivo e segue pelo espigão em linha reta 183,00 metros; vira a direita num canto suave pelo espigão e segue em linha reta 40 metros; dobra a esquerda e segue 20,00 metros, até o canto do mato, que pertence à Fazenda Moquem; dobra a esquerda num canto vivo do mato do Moquem e segue em linha reta até uma pedra natural, que se encontra no descer do morro à 207,00 metros; dobra a esquerda num canto suave e desce em linha reta, atravessando a estrada e água e sobe na mesma linha com 600,00 metros até a Fazenda Junqueira; dobra a esquerda num canto vivo e segue em linha reta, com 187,00 metros; vira e direita numa curva suave segue em linha reta até um riacho, com 460,00 metros; faz canto vivo a esquerda e desce por uma cerca em linha reta e segue 155,00 metros; vira a direita, numa curva suave e segue pela cerca 30,0 metros; vira a esquerda, numa curva angular e segue pela cerca 20,0 metros; vira a esquerda numa curva suave e segue em linha reta até a estrada municipal 40,00 metros; dobra a direita num canto vivo e desce pela estrada municipal pela direita e pela esquerda até chegar na estaca zero "0", na distância de 480,00 metros, onde teve começo e se finda; contendo casa de administrador, estábulos, grupos de casas de colonos, escritório, e outras benfeitorias, gleba essa que passa a denominar-se Fazenda Santo Ovídio.

Dados do Imóvel		
INCRA nº	625.027.005.746-0	
Matrícula Imobiliária nº	9.264	Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Amparo/SP

OBS 01: O imóvel contém edificações residenciais e de apoio, descritas da seguinte forma, conforme Laudo de Avaliação às Fls. 947/986:

ITEM	TIPO DE EDIFICAÇÃO	METRAGEM
10.1	Barracão de ordenha	450m ²
10.2	Casa de Funcionário 01	100m ²
10.3	Barracão	20m ²
10.4	Escritório	42m ²
10.5	Casa de Funcionário 02	85m ²
10.6	Curral	100m ²
10.7	Cerca	16.000m ²
10.8	Portão	150m ²

OBS 02: Foi deferida a penhora do imóvel (Fls. 856), em razão da r. Sentença que homologou o inventário/arrolamento e a partilha dos bens deixados por Marly Pinto Lima Truzzi e Euclides Edwin Truzzi (Processo nº 0002232-51.2002.8.26.0022 – Fls. 777/798). A referida penhora se encontra pendente de registro na matrícula imobiliária por ainda não ter sido registrada a propriedade do executado (Despacho de Fls. 1208). Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS 03: A Sra. Mariza Lima Truzzi Penteado, coproprietária do bem e cônjuge do Executado Paulo César Gomes Penteado, ajuizou Ação Declaratória de Nulidade C/C Tutela Antecipada de Urgência (Processo nº 1002048-43.2023.8.26.0022), com o fito de requerer a declaração de nulidade da penhora do presente imóvel, de modo que leilão anterior havia sido sustado em razão de tutela de urgência concedida no referido processo. Contudo, às Fls. 185/186 da



referida demanda, foi determinado o prosseguimento do leilão, com a ressalva de que eventual arrematação somente terá efeitos de transmissão de propriedade após o julgamento do mérito da ação.

OBS 04: Houve interposição de Agravo de Instrumento pela parte Executada, sob o nº 2227289-89.2020.8.26.0000, em face da Decisão de Fls. 1120, que homologou o Laudo Pericial. O recurso não foi provido, de maneira que os Executados interpuseram Recurso Especial, o qual não foi conhecido. Por conseguinte, foi interposto Agravo em Recurso Especial, conhecido em parte e negado provimento na parte conhecida. Houve trânsito em julgado na data de 15/06/2022.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 5.300.000,00 (Fev/2019 – Laudo de Avaliação às Fls. 947/986 – Homologação às Fls. 1120).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 6.987.385,50 Out/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\$ 206.255,32 (Abr/2023 – Fls. 1234/1245).

02 - A 1ª praça terá início em 24 de novembro de 2023, às 15 horas, e se encerrará no dia 27 de novembro de 2023, às 15 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 27 de novembro de 2023, às 15 horas, e se encerrará em 18 de dezembro de 2023, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% 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). 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 parcelas mensais e iguais. 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. O deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, artigo 891, parágrafo único, 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 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/portaltisp/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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), 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 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - 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).

15 - 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, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

16 - 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

17 - 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, 22 de outubro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. ARMANDO PEREIRA DA SILVA JUNIOR
JUIZ DE DIREITO