



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

5ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **NAIARA STUMM MARTEL (CPF/MF Nº 502.891.010-34)**, e seu cônjuge, **GILBERTO LUIZ MARTEL (CPF/MF Nº 255.254.250-68)**, ora executado; dos credores: **LEE BROCK E CAMARGO ADVOGADOS (CNPJ/MF Nº 00.793.310/0001-00)**, **SEARA COMERCIAL AGRÍCOLA LTDA (CNPJ/MF Nº 09.420.994/0001-70)**, **AMAGGI LOUIS DREYFUS ZEN-NOH GRÃOS S.A (CNPJ/MF Nº 10.962.697/0002-16)**; bem como do terceiro interessado: **INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVAVEIS-IBAMA (CNPJ/MF Nº 03.659.166/0001-02)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Guilherme Silveira Teixeira, da 5ª 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 da Ação de Execução por Quantia Certa Contra Devedor Solvente com Pedido de Liminar de Arresto, ajuizada por **J&F INVESTIMENTOS S.A (CNPJ/MF Nº 00.350.763/0001-62)** (sucessor do polo ativo – Fls. 407/411 e 453/454) em face de **NAIARA STUMM MARTEL (CPF/MF Nº 502.891.010-34)** e **GILBERTO LUIZ MARTEL (CPF/MF Nº 255.254.250-68)**, nos autos do **Processo nº 1006406-26.2014.8.26.0100**, e foi designada a venda dos bens descritos 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: Gleba de Terras designado Lote nº 13, Jaborandi/BA- **Descrição do Imóvel:** Uma área de terras medindo 280,0ha (duzentos e oitenta hectares), imóvel rural que passa a denominar-se Lote nº 13, situado no município de Jaborandi/BA, com os seguintes limites e confrontações atuais: Iniciando no marco 1, defletindo a direita com um azimute de 258º30'41"SO, seguindo pela Vereda do Vau acima, confrontando com Antonio Reovaldo Roncem e com uma distância de 900,0m, até chegar no marco 2, defletindo a direita com um azimute de 175º21'01" SE, confrontando com Lote nº 14, com uma distância de 3.117,7m, até chegar ao marco 3, daí com um azimute de 78º41'07"NE, confrontando com Lote nº 18, com uma distância de 971,2m, até chegar ao marco 4, daí com um azimute de 351º15'35" NO, confrontando com Lote nº 19, com uma distância de 1.402,8m, até chegar ao marco 5, defletindo novamente a direita com um azimute de 355º20'48" NO, confrontando com a Gleba "A" até chegar no marco 1, ponto de partida da presente descrição.

Dados do Imóvel		
Incra nº	302.082.005.533-2	(área maior)
Matrícula Imobiliária nº	2.201	Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e das Pessoas Jurídicas da Comarca de Coribe e do Município de Jaborandi/BA

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	03/12/2015	Penhora Exequenda	Proc. nº 1006406-26.2014.8.26.0100	J&F Investimentos S.A
Av. 04	13/04/2016	Penhora	Proc. nº 1006395-94.2014.8.26.0100	J&F Investimentos S.A



Av. 05	16/05/2017	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0001630-51.2013.8.05.0154	Seara Comercial Agrícola Ltda
Av. 06	19/06/2017	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1067472-41.2013.8.26.0100	Amaggi Louis Dreyfus Zen-Noh Grãos S.A
Av. 07	19/09/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1067472-41.2013.8.26.0100	Amaggi Louis Dreyfus Zen-Noh Grãos S.A

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 3.826.666,67 (Abr/2023 – Fls. 616/623 – Homologação às fls. 717).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 3.873.927,75 (Dez/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).

Lote 02 - Localização do Imóvel: Gleba de Terras designado Lote nº 11, Jaborandi/BA - **Descrição do Imóvel:** Uma área de terras, medindo 280,0ha (duzentos e oitenta hectares) imóvel rural que passa a denominar-se Lote nº 11, situado no município de Jaborandi/BA, com os seguintes limites e confrontações atuais: Iniciado no marco 1, defletindo a direita com um azimuth de 259º10'56" SO, confrontando com Lote nº 4, e com uma distância de 1.338,4m até chegar no marco 2, como mostra o mapa anexo, defletindo novamente a direita com um azimuth de 179º30'21"SE confrontando com o Lote nº 12, e com uma distância de 2.242,2m até chegar no marco 3, daí com um azimuth de 78º59'12" NE, confrontando com Gleba "A" e "B", e com uma distância de 1.242,1m; até chegar no marco 4, defletindo novamente a direita com um azimuth de 359º40' NO, confrontando com Lote nº10, e com uma distância de 2.242,2m até chegar no marco 1, ponto de partida da presente descrição. A ser desmembrada do Imóvel rural denominado Fazenda Palmito III, situado no município de Jaborandi/BA, com 5.000ha.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	302.082.005.533-2	(área maior)
Matrícula Imobiliária nº	2.203	Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e das Pessoas Jurídicas da Comarca de Coribe e do Município de Jaborandi/BA

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 06	19/06/2012	Hipoteca	-	J&F Investimentos S.A
Av. 07 (Av. 08 e R. 09)	19/06/2012	Alienação Fiduciária	-	J&F Investimentos S.A
Av. 10	16/05/2017	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0001630-51.2013.8.05.0154	Seara Comercial Agrícola Ltda
Av. 11	19/06/2017	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1067472-41.2013.8.26.0100	Amaggi Louis Dreyfus Zen-Noh Grãos S.A
Av. 12	19/09/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1067472-41.2013.8.26.0100	Amaggi Louis Dreyfus Zen-Noh Grãos S.A
R. 13	12/12/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1006406-26.2014.8.26.0100	J&F Investimentos S.A

OBS 01: Conforme Av. 02 da Matrícula Imobiliária, no presente imóvel encontra-se averbado Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta, sendo que a floresta ou forma de vegetação existente na área de 82,4 hectares, não inferior a 20% do total da propriedade, fica gravada como de



utilização limitada, de forma que eventuais explorações da área, deverão ser solicitadas ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA).

OBS 02: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada sob nº 06 da Matrícula Imobiliária, será extinta.

OBS 03: Há Alienação Fiduciária averbada sob nº 07 da Matrícula Imobiliária, em favor do Exequente J&F Investimentos S.A, de modo que, havendo arrematação, será baixado o apontamento da Matrícula do imóvel referente à Alienação Fiduciária.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 5.002.023,05 (Abr/2023 – Avaliação pela Média às fls. 527/567 – Homologação às fls. 690).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 5.063.800,00 (Dez/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).

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

OBS 02: Foi interposto Agravo de Instrumento (Processo nº 2299306-55.2022.8.26.0000) pelo escritório Lee Brock e Camargo Advogados, contra a r. Decisão de fls. 403/04 que indeferiu o pedido de reserva de honorários sucumbenciais. Foi dado provimento a referido agravo, determinando a reserva de honorários pleiteada pela Agravante em sede de 1º grau. Trânsito em Julgado em 14.06.23.

OBS 03: Os lotes se encontram registrados em área maior no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sob nº 302.082.005.533-2.

Débito Exequendo: R\$ 3.115.255,19 (Nov/2023 – Fls. 729).

02 - A 1ª Praça terá início no dia **16 de fevereiro de 2024, às 16 horas, e se encerrará no dia 19 de fevereiro de 2024 às 16 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 19 de fevereiro de 2024, às 16 horas, e se encerrará em 12 de março de 2024, às 16 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). 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 de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (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/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). 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, 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.

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, 02 de janeiro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA
JUIZ DE DIREITO