



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL - FORO DE SOROCABA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **FOC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 04.304.350/0001-00)**; a proprietária tabular **M&M EMPREENDIMENTOS INVESTIMENTOS PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA EM GERAL LTDA. (CNPJ/MF Nº 09.086.418/0001-38)**; a Credora Hipotecária **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVA (CNPJ/MF Nº 46.634.358/0001-77)**; bem como o credor: **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)**

A MM. Juíza de Direito Dra. Cecília de Carvalho Contrera Massagli, da 3ª Vara Cível – Foro Sorocaba, 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 de Título Extrajudicial, ajuizada por **MARIA LUCIA BETTI ALBIERO BRINK (CPF/MF Nº 344.365.938-19)** em face de **FOC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 04.304.350/0001-00)**, nos autos do **Processo nº 1007085-28.2021.8.26.0602**, 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: Ribeirão dos Pontes – Apiaí/SP - **Descrição do Imóvel:** Um terreno com a área de 90 ha. 71a. 82ca., ou seja 37,49 alqueires, localizado no lugar denominado Ribeirão dos Pontes, do Município e Comarca de Apiaí, com as seguintes divisas e confrontações: o imóvel de formato irregular alongado no sentido norte sul, tem as suas divisas, que podem ser assim caracterizadas: tem início no marco MP-0 cravado a margem da estrada de acesso ao imóvel, canto de divisa com a propriedade de Graciliano Claro de Oliveira e daí confortando com a propriedade de Joaquim Gomes do Amaral segue pela margem da estrada com rumos e distancias seguintes: NW 58º20' e 24,90m; NW 42º59' e 50,47m; NW 12º45' e 68,01m; NE 6º 13' e 54,20m, onde abandonando a estrada deflete a esquerda e segue por uma cerca de arame em alinhamento irregular com rumos e distancias seguintes: NW 78º 59' e 16,40m; NW 74º 58' e 25,65m; SW 83º 03' e 122, 79m, NW 81º 30' e 96,11m; SW 84º 10' e 85,62m; NW 83º 27' e 38,01m; NW 71º 52' e 89,66m; NW 72º 06' a 23,90m; NW 38º 46' e 28,17m; NW 59º 46' e 21,50m; NW 71º 23' e 25,65m; NW 46º 06' e 42,41m; NW 44º 39' e 49,35m; NW 31º 23' e 26,63m; onde atinge as margens do córrego do empossado deste ponto deflete a direita e passando a confrontar com a propriedade de Joao Tobias, sobe pela margem deste córrego numa extensão de 386,30m, onde abandonando o córrego deflete a esquerda e segue em linha reta no rumo NW 2º 10 e distância de 401m até atingir as margens de um caminho; daí deflete a esquerda e segue pela margem deste caminho com rumo e distancias seguintes: NW 41º 57' e 173,86m; NW 36º 20' e 82,36m; NW 66º 19' e 22,57m; daí abandonando o caminho deflete a direita e passando a confrontar com a propriedade de Benedito Gomes de Lima segue por uma cerca com rumos e distancias seguintes: NE 6º 16' e 14,55m; NE 38º 31' e 61,08m; NE 43º 01' e 77,14m; NE 60º 39' e 71,16m, onde atinge um pinheiro no canto de divisa com a propriedade de Jose Teodoro; daí passando a confrontar com esta segue por uma cerca com rumos e distancias seguintes: SE 70º 30' e 17,11m; SE 89º 48' e 313,76m; SE 73º 06' e 400m, onde atinge o canto de divisa com a propriedade de Maximiano Miranda; daí deflete a direita e passando a confrontar com esta segue por uma cerca viva em alinhamento irregular numa extensão de 711,35m; até as margens de uma estrada; daí deflete a direita e segue pela margem da estrada numa extensão de 165m onde atinge o canto de divisa com a propriedade de Procópio Marcelino dos Santos; daí abandonando a estrada deflete a direita e confrontando com a propriedade acima segue por uma cerca com rumos e distancias seguintes: SW 57º 13' e 26,52m; SW 47º 09' e 39,73m; SW 48º 37' e 209,02m; SE 34º 04' e 43,97m; SE 22º40' e 37,53m; SW 39º 41' e 46,91m; SW 37º 38' e 65,81m; SW



26º 51' e 33,57m, onde atinge o canto de divisa com a propriedade de Graciliano Claro de Oliveira; daí passando confrontar com esta segue com rumos e distancias seguintes: SW 34º 38' e 34,50m; SW 36º 10' e 26,29m; SW 54º 53' e 141,90m; SW 30º 57' e 103,47m; SW 69º 43' e 65,28m; onde atinge o ponto inicial.

			Dados do Imóvel	
INCRA nº			-	
Matrícula Imobiliária nº			1.532	Cartório de Registro de Imóveis de Apiaí/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R.13	19/11/2015	Hipoteca	-	Prefeitura Municipal de Itapeva
Av. 14	22/02/2021	Penhora	Proc. nº 1000399-54.2020.8.26.0602	Banco do Brasil S/A
Av. 15	11/07/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 1007085-28.2021.8.26.0602	Maria Lucia Betti Albiero Brink
Av. 16	28/04/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1007085-28.2021.8.26.0602	Maria Lucia Betti Albiero Brink

OBS 01: Foi deferida a penhora do imóvel 222/223, em razão da declaração de concordância com a indicação do imóvel a penhora firmado entre a executada e a proprietária do imóvel M&M Empreendimentos Investimentos Participações E Consultoria Em Geral Ltda.

OBS 02: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 1013803-41.2021.8.26.0602) pela executada, objetivando a extinção dos autos principais, sob o argumento de inexigibilidade do título executivo. Os embargos foram julgados improcedentes. Foi interposto recurso de Apelação, o qual não foi conhecido. Trânsito em julgado em 27.06.2022.

OBS 03: Conforme Av. 10 da Matrícula Imobiliária, no presente imóvel encontra-se averbado a reserva legal de uma área de 35,037638 hectares, correspondente a 38,622501% do total da propriedade.

OBS 04: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada sob nº 13, será extinta.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 6.882.980,86 (Out/2022 – Auto de Avaliação às fls. 249).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 7.289.923,00 (Fev/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

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

Débito Exequendo: R\$ 516.598,32 (Jan/2023 – fls. 256).

02 - A 1ª praça terá início em 29 de março de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 01 de abril de 2024, 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 01 de abril de 2024, às 14 horas, e se encerrará em 23 de abril de 2024, 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). 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 (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.



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, 19 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. CECILIA DE CARVALHO CONTRERA MASSAGLI
JUÍZA DE DIREITO