



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

6ª VARA CÍVEL - FORO DE BARUERI

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ODETE IGNES SCHREINER (CPF/MF Nº 144.394.760-15)**, **THOUSAND PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 08.975.072/0001-66)**, **MILTON JOSÉ BISSOLI JÚNIOR (CPF/MF Nº 074.929.428-00)** e seu cônjuge **ANA CRISTINA PROENÇA BISSOLI (CPF/MF Nº 554.291.570-15)**, **LEDIFEL TRADE S/A (CNPJ/MF Nº 09.613.848/0001-60)**; dos coproprietários: **MARCIA HELENA BISSOLI GUADANUCCI (CPF/MF Nº 031.476.578-68)** e seu cônjuge **WILSON GUADANUCCI (CPF/MF Nº 080.270.908-73)**, **MARIA RENATA CARBONI BISSOLI (CPF/MF Nº 031.476.578-68)**; da credora: **VIVIANA APARECIDA VIEIRA DEMETRIO (CPF/MF Nº 560.120.710-00)**; bem como dos terceiros interessados: **V STRAUB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CPF/MF Nº 12.769.416/0001-58)** e **ELOY SCHREINER (CPF/MF Nº 007.837.227-53)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Maria Elizabeth De Oliveira Bortoloto, da 6ª Vara Cível – Foro de Barueri, 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 Título Extrajudicial, ajuizada pelo **ESPÓLIO DE ROBERTO NASSIF KEHDI (CPF/MF Nº 007.889.538-34)** (sucessor do polo ativo fls. 478/479) representado por **MARIA LUIZA HERLING KEHDI (CPF/MF Nº 004.252.018-56)**, ora exequente, em face de **ODETE IGNES SCHREINER (CPF/MF Nº 144.394.760-15)**, **THOUSAND PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 08.975.072/0001-66)**, **MILTON JOSÉ BISSOLI JÚNIOR (CPF/MF Nº 074.929.428-00)** e **LEDIFEL TRADE S/A (CNPJ/MF Nº 09.613.848/0001-60)**, nos autos do **Processo nº 1010036-26.2013.8.26.0068**, e foi designada a venda dos direitos quitados 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: Estrada Nova Pátria, Km 03, Fazenda Santa Marta, Distrito de Nova Pátria, Presidente Bernardes/SP – CEP: 19330-000 – **Descrição do Imóvel:** Fazenda Santa Marta com área total de 193.93,33 hectares, ou seja, 80 alqueires e 3.333,32m², anteriormente descrita, um lote de terras com a área de (80) alqueires, ou sejam, 193,60 hectares, denominado Fazenda Santa Marta, situado no Distrito de Nova Pátria, no município e comarca de Presidente Bernardes, Estado de São Paulo; com as seguintes divisas e confrontações: ao Norte com a margem esquerda do Ribeirão Remanso e com o remanescente da Gleba 82, de Shigueki Fukumoto; a Leste com a Estrada de Nova Pátria Dumontina; ao sul com a margem direita do Ribeirão Pirapozinho, e a Oeste com a confluência dos Ribeirões Pirapozinho e Remanso;

				Dados do Imóvel	
Incri nº				626.163.011.584-1	
Matrícula Imobiliária nº				244	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Bernardes/SP
Ônus					
Registro	Data	Ato		Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 30	21/10/2020	Ajuizamento de Ação	de	Proc. nº 1004437-71.2019.8.26.0529	Viviana Aparecida Vieira Demetrio
Av. 34	31/08/2021	Arresto		Proc. nº 1004437-71.2019.8.26.0529	Viviana Aparecida Vieira Demetrio
Av. 35	29/11/2021	Penhora Exequenda	Exe-	Proc. nº 1010036-26.8.26.0068	Roberto Nassif Kehdi e Maria Luiza Herling Kehdi



OBS 01: O imóvel é composto por uma casa sede com 96m², casa de hóspedes contendo uma suíte com varanda e área de 25m², casa de caseiro com 80m², área coberta (churrasqueira) com 50m², 02 (dois) banheiros com 6m², um barracão de trabalho (viveiro), com divisões e varanda com área de 60m², um alojamento com 70m², área de lazer com hidromassagem, barracão contendo abrigo para veículos e depósitos com 80m², perfazendo a área total construída de 467m². Ainda, possui divisões para pasto, com mourões de madeira e 4 fios de arame, transformador, poço artesiano e um tanque aberto para armazenamento de água em estrutura metálica circular (Laudo de Avaliação fls. 641/729).

OBS 02: Foi oposta Exceção de Pré Executividade pelo Executado (Fls. 809/840), objetivando a nulidade de citação, ausência de pressupostos legais para deferimento da Desconsideração da Personalidade Jurídica e excesso de penhora. Referido incidente foi acolhido parcialmente somente para alegação de excesso de penhora (Fls. 858/860). Não houve recurso da presente Decisão.

OBS 03: Foi deferida a penhora de 1/3 da propriedade do executado em relação ao presente imóvel (Termo de Penhora de Fls. 621/622), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC e Decisão de fls. 1095/1096.

OBS 04: Foi interposto pelo Executado o Agravo de Instrumento sob nº 2090968-08.2024.8.26.0000, contra a r. Decisão de fls. 1095/1096 que deferiu o leilão da integralidade do imóvel, objetivando a realização do leilão apenas da quota-parte pertencente ao executado (33,33%), bem como o reconhecimento de excesso de execução. O referido Agravo teve seu efeito suspensivo negado, sendo mantido o Leilão com o resguardo da quota-parte, nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil. Na presente data o recurso se encontra pendente de julgamento.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 5.174.000,00 (Jun/2020) – Laudo de Avaliação às fls. 641/729).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 6.690.203,00 (Mar/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

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

Débito Exequendo: R\$ 314.184,72 (Mar/2024).

02 - A 1ª praça terá início em 14 de junho de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 17 de junho de 2024, 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 17 de junho de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 10 de julho de 2024, às 14 horas e 30 minutos.** 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 e Decisão de fls. 1095/1096).

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, 07 de maio de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO
JUÍZA DE DIREITO