



VARA ÚNICA - FORO DE IPUÃ – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ESPÓLIO DE ARIIVALDO ÁVILA (CPF/MF Nº 980.041.908-04)**, **ANGELA APARECIDA BENZAN ÁVILA (CPF/MF Nº 286.412.078-05)** e **THIAGO BENZAN ÁVILA (CPF/MF Nº 335.566.408-13)** e o terceiro interessando: **VALDEVINO DE FREITAS CARLOS (CPF/MF Nº 114.321.348-33)** e **INSTITUTO BRASILEIRO DE DESENVOLVIMENTO FLORESTAL**; bem como os credores: **CHS COMÉRCIO SERVIÇOS E SOLUÇÕES AGRÍCOLAS LTDA (CNPJ/MF Nº 37.866.183/0001-32)**, **OLVEGO - OLEOS VEGETAIS DE GOIÁS LTDA (CNPJ/MF Nº 02.136.380/0001-11)**, **J. CESAR DE OLIVEIRA & CIA LTDA (CNPJ/MF Nº 09.211.401/0001-65)** e **JULIO CESAR DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 916.610.801-20)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Marcos de Jesus Gomes, da Vara Única - Foro de Ipuã, 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, ajuizada por **LUCIANO CONRADO ANTUNES (CPF/MF Nº 982.090.868-04)** em face de **ESPÓLIO DE ARIIVALDO ÁVILA (CPF/MF Nº 980.041.908-04)** e **ANGELA APARECIDA BENZAN ÁVILA (CPF/MF Nº 286.412.078-05)**, nos autos do **Processo nº 0000014-34.1996.8.26.0257**, e foi designada a venda do bem 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 - BEM: IMÓVEL – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Fazenda Santa Rita, S/Nº, Zona Rural – Vianópolis/GO – CEP: 75265-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma gleba de terras situada na fazenda Santa Rita, no município de Vianópolis, com a área de 242.44.39ha (duzentos e quarenta e dois hectares, quarenta e quatro ares e trinta e nove centiares, sendo 2.44.39ha de cultura de 3ª classe e 240.00.00ha de campo de 5ª classe, compreendido dentre as seguintes divisas: “Começam em marco de pedra que se cravou na beira da cultura do açude: daí, segue-se confrontando com João Bosco Carvalho, com o rumo de 38º00’NO e distância de 1.180m, até um marco de pedra que se cravou na divisa dos herdeiros de Herculano Corrêa; voltando à esquerda, segue-se confrontando com estes, com os rumos e distâncias seguintes: 66º28’NO-652m, 73º02’S-467,60m, 73º41’NO-204,40m, 30º33’NO-290,40m, 77º57’NO-369m e 53º00’NO-550m, até um marco de pedra cravado à beira da estrada de rodagem que vai ao povoado de Passa-Quatro; voltando à esquerda, segue-se por esta estrada, confrontando com José Caixeta do Nascimento, numa extensão de 1.005m, até a divisa de Gabriel Pereira Cardoso; voltando à esquerda, segue-se confrontando com este, por cerca de arame, com rumo de 65º10’S e a distância de 656m, até a cabeceira de um brejinho; voltando à esquerda, segue-se na mesma confrontação, com o rumo de 65º28’NE e distância de 105m, até um marco cravado junto a uma cerca de arame; voltando à direita, segue-se por esta cerca, na mesma confrontação, com os rumos e distâncias seguintes: 75º18’S-318,60m, 82º48’S-258m, 77º25’S-350m e 85º25’S-422,80m, até um marco de pedra cravado na cabeceira do mato do Coito; voltando à direita e rodeando esta, segue-se na mesma confrontação, numa extensão de 221m, até o um marco de pedra cravado junto a uma cerca de arame; daí, segue-se confrontando com Elpídio Gomes Ribeiro, com rumo de 45º 15’S e





distância de 1.205m, até um marco de pedra que se cravou na divisa e Abner Alves do Couto; daí, segue-se confrontando com este, com rumo de 50°30'NE e distância de 660m, até um marco de pedra que se cravou à margem direita do córrego do Açude; daí segue-se na mesma direção, confrontando com José de Souza Leão, numa distância de 90m, até o marco inicial”.

DADOS DO IMÓVEL

INCRA nº	935.182.007.625	
Matrícula Imobiliária nº	1.445	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vianópolis/GO

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 69	03/07/2015	Hipoteca	-	CHS Comércio Serviços e Soluções Agrícolas LTDA
R. 70	19/02/2016	Hipoteca	-	CHS Comércio Serviços e Soluções Agrícolas LTDA
R. 71	16/09/2016	Hipoteca	-	CHS Comércio Serviços e Soluções Agrícolas LTDA
R.72	01/08/2017	Penhora Exequenda	Proc. nº 000014-34.1996.8.26.0257	Luciano Conrado Antunes
R.73	05/12/2022	Penhora	Proc. nº 0383509-58.2005.8.09.0127	OLVEGO – Óleos Vegetais e Goiás LTDA
R.74	24/03/2023	Penhora	Proc. nº 0253075-55.2013.8.09.0141	J. Cesar de Oliveira & Cia LTDA e Júlio Cesar de Oliveira

OBS. 01: A fazenda contém as seguintes benfeitorias: Um galpão de estrutura e cobertura metálica, com 514,50m² de área total, sendo uma parte medindo 11,30 x 24,50m, com piso de cimento rústico (contra piso), fechado com tijolos e com portão grande de metal e a outra parte medindo 09,70 x 24,50m, com piso de terra batida, aberto em três laterais; Uma casa residencial, construção de alvenaria, piso de cimento, cobertura com telhas de amianto, forro de PVC, contendo 13 (treze) cômodos, incluindo os banheiros, garagem e área de serviços e um barracão de alvenaria, telhas de amianto, piso de cimento rústico (contra piso), contendo 01 (um) banheiro simples e 05 (cinco) cômodos, sendo um aberto em um dos lados. (Laudo de Avaliação fls. 878/879).

OBS. 02: Está averbado sob o nº 06 a preservação da área de 48.48.88ha do imóvel, conforme termo de responsabilidade, de forma que eventuais explorações da área, deverão ser solicitadas ao Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal.

OBS.03: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas registradas sob nºs 69, 70 e 71 serão extintas.

OBS. 04: Às fls. 167 do processo foi anotada penhora no rosto dos autos, sobre o crédito referente a 1.000 (mil) sacas de soja em grãos (Set/2003) em favor Valdevino de Freitas.





OBS. 05: Os executados impugnaram o Cumprimento de Sentença, alegando que houve excesso de execução, a referida impugnação não foi acolhida (Decisão às Fls. 659/660) e da decisão não houve recurso.

OBS. 06: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pelos executados (Fls. 998/1012), objetivando extinção da execução, sob o argumento de prescrição intercorrente e excesso de penhora. O referido incidente foi rejeitado (Fls. 1013/1015), de modo que houve a interposição de Agravo de Instrumento nº 2164291-46.2024.8.26.0000, o qual foi negado provimento, do acórdão foi interposto Recurso Especial que foi inadmitido por não reunir as condições de admissibilidade.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 20.036.776,00 (Dez/2023 – Laudo de Avaliação às fls. 878/879).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 20.711.286,00 (Set/2024). 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\$ 605.353,97 (Fev/2024).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **18 de novembro de 2024, às 16 horas, e se encerrará no dia 21 de novembro de 2024 às 16 horas.** Não havendo lance igual ou superior 60% do valor da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 21 de novembro de 2024, às 16 horas, e se encerrará em 11 de dezembro de 2024, às 16 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça 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 (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). 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).

04 - LEILOEIRO: 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).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: 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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 PIX, 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).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: 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, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o 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.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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).

14 – PRORROGAÇÃO: 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).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: 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).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: 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 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.





19 – PUBLICAÇÃO: 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, 26 de setembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. MARCOS DE JESUS GOMES
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

