

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bens imóveis e para intimação do requerido **BRAGO COMERCIO REPRESENTACOES DE PRODUTOS QUIMICOS LTDA** (CNPJ: 00.013.573/0001-50) na pessoa de seu representante legal, credores FAZENDA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL (CNPJ: 50.876.159/0001-42), proprietário/fiador/terceiro interessado OSMAR RUBENS PEREIRA OLIVEIRA (CPF: 008.370.321-72), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 4000043-35.2015.8.26.0100 (antigo nº 0158537-08.2011.8.26.0100)**, em trâmite na **16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **JOHNSON & JOHNSON DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS PARA SAÚDE LTDA.** (atual denominação de **JOHNSON & JOHNSON PRODUTOS PROFISSIONAIS LTDA.**) (CNPJ: 54.516.661/0001-01).

O Dr. Felipe Poyares Miranda, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - DIREITOS DO FIDUCIANTE - o imóvel designado como lote nº 18, do loteamento denominado Canjica (1ª parte) com 75.40.00 ha de cultura 2ª classe e 92.50.39 há de campo 2ª classe, somando a área de terras 167.90.39 ha (cento e sessenta e sete hectares, noventa ares e trinta e nove centiares), situado no município de Planaltina/GO, e caracterizado pelos limites e confrontações seguintes: Começam no Marco 01, cravado à margem direita do Córrego Piancó, nas confrontações do lote nº 05 e a Fazenda Fundão; daí, segue confrontando com o último pelo referido córrego abaixo, até o marco 02, cravado em sua barra do Córrego Furnas; daí, segue na mesma confrontação no rumos 04º 04'02" NE e distância de 1.508,93 metros até o marco 03; daí, segue confrontando com o lote nº 05, nos seguintes rumos e distâncias: 48º20'59" SE - 782,50 metros, até o marco 04; 39º47'23" SE - 1.343,72 metros até o marco 01, ponto de partida. Conforme consta na R. 13, o referido imóvel encontra-se cadastrado no INCRA sob nº 931.063.022.926.1, com a área total de 413,2000, mód. rural 39,9275 ha, nº mód. rurais 5,52, mód. fiscal 35,0 ha, nº mód. fiscais 11,8000, FMP 2,0000ha, denominados Lotes 18 e 19 do Loteamento Canjica, localizados na Rod. DF 02, Km 10 à direita Faz. Pian, neste Município. Cadastrados na Receita Federal sob os nºs 3135711-3 e 3135712-1, arquivados neste CRI. **Contribuinte nº 931.063.022.926.1. Matrícula nº 6.853 do 1º CRI de Planaltina/GO.**

ÔNUS: Constam Matrícula nº 6853, conforme **Av. 10 (12/11/1997)** ÁREA DE RESERVA FLORESTAL para constar a área de reserva legal sobre o imóvel: área de 34,00 hectares, **R.12(15/04/2003)** Proprietário: OSMAR RUBENS PEREIRA, **Av.13(27/02/2008)**, direito real de garantia registrado na matrícula, ALIENAÇÃO FIDUCIARIA E FIANÇA - Credora: Johnson & Johnson Comércio e Distribuição Ltda. Devedora: Brago Comércio e Representações de Produtos Químicos Ltda. Alienante: OSMAR RUBENS PEREIRA OLIVEIRA, **R.14(1912/2017)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda, **Av.15(13/06/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de FAZENDA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL, Processo nº 0075821-13.2011.8.07.0015, 2ª Vara de Execução Fiscais,.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.302.401,15 (junho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - DIREITOS DO FIDUCIANTE - o imóvel designado como lote nº 19, do Loteamento denominado Canjica, com 24.00.00 ha de cultura 2ª classe, e 221.39.07 ha, somando a área de terras 245.39.07 ha (duzentos e quarenta e cinco hectares, trinta e nove ares e sete centiares), situado no município de Planaltina, Estado de Goiás, caracterizado pelos limites e confrontações seguintes: Começam no marco 01, cravado nas confrontações dos lotes 05 e 18 do Loteamento Canjica; daí, segue confrontando com o lote nº 18 no rumo de 04º04'02" SW e distância de 1.508,93 metros até o marco 02, cravado na barra do Córrego Pianco e o Córrego Furnas; daí, segue confrontando com terras Supostas devolutas nos seguintes rumos e distâncias: 51º17'11" SW - 545,24 metros até o marco 03; 76º58'06" NW - 358,04 metros até o marco 04; 53º14'42" NW - 522,65 metros até o marco 05, cravado à margem direita de uma Grotá; daí, segue por esta abaixo e na mesma confrontação até o marco 06, cravado à sua margem

direita; daí, segue confrontando com terras Supostas devolutas nos seguintes rumos e distâncias: 06°24'34" NE- 647,22 metros, até o marco 07, 27°34'59" NE - 792,24 metros até o marco 08; daí, segue confrontando com o lote 06 do Loteamento Canjica no rumo 65°44'38" NE e distância de 321,61 metros até o marco 09; daí, segue confrontando com o lote 05 nos seguintes rumos e distâncias: 81°56'41" SE - 588,29 metros até o Marco 10; 74°49'22" SE - 309,70 metros até o marco 01, ponto de partida. Conforme consta na R. 10, o referido imóvel encontra-se cadastrado no INCRA sob nº 931.063.022.926.1 com a área total de 413,2000, mód. rural 39,9275 ha, nº mód. rurais 5,52, mód. fiscal 35,0 ha, nº mód. fiscais 11,8000, FMP 2,0000ha, denominados Lotes 18 e 19 do Loteamento Canjica, localizados na Rod. DF 02, Km 10 à direita Faz. Pian, neste Município, cadastrados na Receita Federal sob os nºs 3135711-3 e 3135712-1, arquivados neste CRI. **Contribuinte nº 931.063.022.926.1. Matrícula nº 11.523 do 1ª CRI de Planaltina/GO.**

ÔNUS: Consta Matrícula nº 11523, conforme **Av. 07 (12/11/1997)** ÁREA DE RESERVA FLORESTAL para constar a área de reserva legal, área de 50,00 hectares, **R.09(15/04/2003)** Proprietário: OSMAR RUBENS PEREIRA, **R.10(21/01/2008)**, direito real de garantia registrado na matrícula, ALIENAÇÃO FIDUCIARIA E FIANÇA - Credora: Johnson & Johnson Comércio e Distribuição Ltda. Devedora: Brago Comércio e Representações de Produtos Químicos Ltda. Alienante: OSMAR RUBENS PEREIRA OLIVEIRA, **R.11(19/12/2017)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda, **R.12(13/06/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor da FAZENDA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL, Processo nº 0075821-13.2011.8.07.0015, 2ª Vara de E,.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 2.794.325,17 (abril/2023).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

BENFEITORIAS: *Conforme consta no laudo de avaliação de Evento 198 CAPA 6601/6489/6564, o referido imóvel encontra-se situado na Rodovia DF 02, Lote nº 19, km 10, Bairro Canjica, Planaltina/GO.*

Sobre o terreno encontra-se edificadas as seguintes benfeitorias: Casa Sede de Padrão Simples, com a área construída de 150,00 m², possui a idade estimada de 20 anos e tem seu estado de conservação necessitando de reparos simples; Galpão/Depósito, de Padrão Simples, com a área construída de 96,00 m², possui a idade estimada de 20 anos e tem seu estado de conservação necessitando de reparos simples; Curral de Madeira, Cerca de Arame Liso, Casa de Ração, Barragem, Cocho e Cercado para suínos.

Em virtude da migração para o sistema EPROC o número do processo foi alterado de 0158537-08.2011.8.26.0100 para 4000043-35.2015.8.26.0100, e a partir disso, a consulta processual e peticionamento deverá feita exclusivamente pelo novo número EPROC

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 4.096.726,32 (06/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.824.035,14 (julho/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 17/08/2026 às 13h00min, e termina em 20/08/2026 às 13h00min; 2ª Praça começa em 20/08/2026 às 13h01min, e termina em 10/09/2026 às 13h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Fica o requerido BRAGO COMERCIO REPRESENTACOES DE PRODUTOS QUIMICOS LTDA, bem como os credores FAZENDA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL, proprietário/fiador/terceiro interessado OSMAR RUBENS PEREIRA OLIVEIRA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 24/11/2017, 24/11/2017 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 30 de junho de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

FELIPE POYARES MIRANDA
JUIZ DE DIREITO