

44ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - J4901

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Execução
PROCESSO Nº:	1034472-35.2022.8.26.0100
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Banco ABC Brasil S.A.
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Terra Santa Importação e Exportação de Frutas Ltda. Osias Pitombeira Moreira Fabio Martins de Queiroga
CÔNJUGE(S):	Geruzia Marques Teodoro Queiroga
TERCEIRO(S):	Município de Tibau/RN União Federal (Fazenda Nacional) Agrosul Máquinas Ltda. Massey Ferguson Administradora de Consórcio Ltda Banco Safra
CREDOR(ES) FIDUCIÁRIO(S):	Banco do Brasil S/A

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), *FAZ SABER* que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **25/11/24(15h00)** até **28/11/24(15h00)**-valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **28/11/24(15h00)** até **18/12/24(15h00)**-mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim-Jucesp 1106, pela plataforma D1Lance Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leilado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*¹.

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas até o encerramento do leilão² e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance**.

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.³

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): (i) Imóvel denominado Sítio Lagoa da Casca, no município de Quixeré/CE, com área de 22,7672 há, Código INCRA nº 9510722665156. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice A2D-M-NTJ9 de coordenadas N 9.433.359,00m e E 618.062,21m, situado nos limites do(a) Sítio São Luiz II/Luiz Silva Aguiar, código INCRA 9501733292239 e nos limites da Estrada Carroçável deste, segue confrontando com a Estrada Carroçável, com os seguintes azimutes e distâncias 141°47'40" e 155,10m até o vértice A2D-P-QY38 de coordenadas N 9.433,237,12m e E 618.158,13m, 154°52'56" e 80,05m até o vértice A2D-P-QW18 de coordenadas N 9.433.164,64m e E 618.192,11m, 142°47'30" e 170,28m até o vértice A2D-P-QV87 de coordenadas N 9.433.029,02m e E 618.295,08m, 174°40'20" e 110,90m até o vértice A2D-M-NTK4 de coordenadas N 9.432.918,60m e E 618.305,38m, 204°39'38" e 26,08m até o vértice A2D-9-QW17 de coordenadas N 9.432.894,90m e E 618.294,50m, 238°5'11" e 42,53m até o vértice A2D-P-QY36 de coordenadas N 9.432.872,42m e E 618.258,40m 234°54'50" e 65,23m até o vértice A2D-P-QV86 de coordenadas N9.432.834,92m e E 618.205,03m, 251°15'20" e 100,98m até o vértice A2D-P-QW16 de coordenadas N 9.432.802,47m e E 618.109,40m, 259°59'15" e 156,94m até o vértice A2D-M-NTK3 de

¹ Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

² Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

³ Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.

coordenadas N 9.432.775,19m e E 617.954,85m, situado nos limites da Estrada Carroçável e nos limites do (a) Sítio Tomé/Marta Inês Nepomuceno, código INCRA 9501812179804 deste, segue confrontando com o (a) Sítio São Luiz II/ Luiz Silva Aguiar, código INCRA 9501733292239, com os seguintes azimutes e distâncias 48°1'36" e E 617.657,40m, situado nos limites do(a) Sítio Tomé/ Marta Inês Nunes Nepomuceno, código INCRA 9501812179804 e nos limites do(a) Sítio São Luiz II/ Luiz Silva Aguiar, código INCRA 9501733292239, com os seguintes azimutes e distâncias 48°1'36" e 143,76m até o vértice A2D-P-40108 de coordenadas N 9.433.145,62m e E 617.776,79m, 53°13'8" e 356,36m até o vértice A2D-M-NTJ9, ponto inicial da descrição deste perímetro. As coordenadas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, Estação IBGE representadas no Sistema UTM, Meridiano Central 39° W e referenciadas ao DATUM SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Proveniente do desmembramento da matrícula 572; e

(ii) Direitos sobre uma área de terra, designada por parte do lote 16 da Quadra 04, medindo 12,50m de frente com igual metragem nos fundos, por 25,00m de comprimento de ambos os lados, limitando-se: Ao Leste, com a Rua projetada "G"; ao Oeste: com Edmilson Tenório de Souza; ao Norte: com a Rua Projetada "B", ao Sul; com parte do lote 16 de propriedade do Sr. Edilson Rodrigues de Souza. Houve a edificação de uma casa residencial localizada na Rua Ernesto Freire, nº 180, na cidade de Tibau/RN, com as seguintes características: três quartos sendo um suíte, uma cozinha, um banheiro social, uma sala de estar/jantar, quatro alpendres, perfazendo uma área de 68,16m² de área construída, mais 91,84m de área de alpendres, perfazendo assim 160,00m² de área, numa área total de terreno de 312,50m².

MATRÍCULA(S): (i) nº 1.066 do 2º CRI de Quixeré/CE; e (ii) nº 2.737 do 1º CRI de Tibau/RN.

CONTRIBUINTE(S): (i) nº 9510722665156; (ii) nº 01.01.303.0180.001.

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: (i) Imóvel rural na localidade de Lagoa da Casca, próximo ao Sítio Tomé, município de Quixeré, cerca de 2km após a saída da localidade do Sítio Tomé; rede elétrica já disponibilizada em toda a região, com sinal de internet viável e até rede Wi-Fi no terreno da empresa Terra Santa; Construção de uma casa com valor aproximado de R\$ 27.000,00 e uma estrutura de paisagem de caminho (benfeitoria que pode ser retirada); solo com potencial de irrigação, com grandes plantações dos vizinhos; acesso por estrada carroçal, saindo do Tomé;.

ÔNUS: (i) Exploração direta, racional e preservação de degradação ambiental do imóvel (Av.02-14/06/19); Ajuizamento de ação em favor de Massey Ferguson Administradora de Consórcio Ltda. (R.04-01/09/22 - proc. nº 1008383-96.2022.8.26.0286 - 1ª VC de Itu/SP); Ajuizamento de ação em favor de Banco Safra (Av.05-05/10/22 - proc. nº 1076813-76.2022.8.26.0100 - 37ª VC de São Paulo/SP); Penhora em favor do Exequente (Av.06-21/11/22); e Ajuizamento de ação em favor de Agrosul Máquinas Ltda. (Av.07-13/05/24 - proc. nº 8000092-10.2024.8.05.0154 - 1ª VC da Bahia/BA); e

(ii) Alienação Fiduciária em favor do Banco do Brasil S/A (R.05-03/12/20); e Penhora em favor do Exequente (Av.06-10/11/22).

DEPOSITÁRIO(S): Osias Pitombeira Moreira e Fabio Martins de Queiroga.

VALOR DA AVALIAÇÃO: (i) R\$ 212.669,93 (em Jan/24); e (ii) R\$ 200.000,00 (em Dez/23) (será atualizado na data de disponibilização no site).

DÉBITO DO PROCESSO: R\$ 684.016,26 (em Jul/23).

DÉBITO FIDUCIÁRIO: R\$ 129.830,74 (em Jan/23).

DÉBITOS: Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (11) 3101-9851 (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 11/11/22, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito (Recuperação Judicial nº 0200477-74.2022.8.06.0115). Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO