

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARARAPES/SP.

EDITAL DE LEILÃO – 1ª e 2ª CHAMADAS e de intimação das partes Exequente(s): **FERTICITRUS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE FERTILIZANTES LTDA**; inscrita no CNPJ nº 50.317.130/0002-01 e Executado(a)(s) **TIZUKO TAKANASHI DE SÁ**; inscrita no CPF nº 104.579.228-42, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados: **SONIA MARIA DE SÁ**, portadora do documento de identidade RG nº. 16.673.309-SP; **JOSÉ CARLOS DE SÁ**, portador da cédula de identidade RG nº. 17.644.566-SP; **PAULO CESAR DE SÁ**, portador da cédula de identidade RG nº. 18.358.165-SP; **MARCOS LAFAIETE DE SÁ**, portador da cédula de identidade RG nº. 18.358.164-SP; **SERGIO ROBERTO DE SÁ**, portador da cédula de identidade RG nº. 23.527.328-4, **JOÃO LUIZ DE SÁ FILHO**, documento de identidade desconhecido.

A Doutora DANIELLE CALDAS NERY SOARES, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA GUARARAPES/SP, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº 0001762-09.2005.8.26.0218 – Ação de Execução de Título Extrajudicial – Duplicata, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *através de alienação* judicial por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato: **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138 - Centro – Santo André/SP - CEP: 09040-240 – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO - A 1ª CHAMADA terá início no dia 02 de maio de 2022, à partir das 13h30, e se estenderá por mais três dias encerrando-se em 05/05/2022 às 13h30, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção a 2ª CHAMADA no dia 05/05/2022, à partir das 13h31, se estendendo até o dia 25 de maio de 2022, às 13h30, não sendo admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances

nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: IMÓVEL: 4,25 ALQUEIRES LIVRES DA PROPRIEDADE RURAL “SÍTIO SÃO JOÃO”, MATRÍCULA 4.495, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARARAPES/SP. Propriedade Rural “Sítio São João”, com área total de 30,25 has; (trinta hectares e vinte e cinco ares), equivalente a 12,50 (doze alqueires e meio) de terras é toda formada em pasto e cercada em parte, a qual passa a construir um imóvel independente, denomina do sítio São João, situado na fazenda Baguassú, neste município e comarca de Guararapes, Estado de São Paulo, está contido dentro do seguinte roteiro de divisas e confrontações, o presente roteiro tem inicio marco 0(zero) cravado junto a margem esquerda do córrego barra grande com terra de divisa pertencentes a Tadao Hamada. Segue deste marco defletindo rumo 56°07 NW na distância de 1.188,00 metros confrontando com terras de Tadao Hamada até encontrar o marco 1(um) cravado junto terras de divisa pertencentes a João Luiz de Sá, onde faz canto defletindo á direita rumo 33°34, NE na distância de 313,20 metros metros confrontando com terras de João Luiz de Sá até encontrar o marco dois (02) cravado junto terras de divisa pertencentes a Genésio Palini, onde faz canto defletindo a direita rumo 56°26 SE na distância de 1.347,00 metros confrontando com terras de Genésio Palini, até encontrar o marco 03 cravado junto a margem esquerda do córrego barra grande, onde faz canto defletindo a direita variáveis rumos a distâncias córrego acima sendo divisa natural até encontrar o marco zero (0), inicio da presente descrição perimétrica. Sendo cadastrado no INCRA, em área maior, sob.nº 607.061.004.510/3, constando área total 503.3, área utilizada 503.3 ; área aproveitável 503,3; mod.fiscal 30,0, n.º de módulos fiscais 16,77 e fração mínima de parcelamento 13,0. **Av.3/4.495** – pela carta de de Adjudicação, expedida em 30 de novembro de 1993, feito n.º 60/90, devidamente assinada, movida pela desapropriação movida pela CESP- Companhia energética de São Paulo, contra os proprietários, parte do imóvel supra matriculado, uma área de terras com 1.40has, situada no imóvel geral, fazenda Baguassu, neste município e comarca de Guararapes, deste estado, dentro da seguinte descrição : começa no marco e 10097/2, situado no encontro do Córrego Barra Grande, com a curva de desapropriação na cota 330, segue pela curva no sentido de ordem numérica decrescente das estacas, por uma distância aproximada de 150 metros, confrontando com o sítio Pé de Galinha, de Tisuko Tkanashi de Sá e outros, até a estada e 10092/1, situada no encontro de curva com a linha ideal, segue pela linha ideal com o rumo de 70° 44 SE, por uma distância de 90.00 metros, confrontando com a 1.^a área da propriedade TI-TE n.º 89/4, sítio Pé de galinha, de Tizuko Takanashi de Sá e outros,

até ponto 6554/1B, situado no encontro da linha ideal com o córrego Barra Grande; segue pela margem esquerda do córrego, a montante, por uma distância aproximada de 400 metros, até o marco E 10097/2, onde iniciou a descrição. Obedeceu-se o sentido horário nesta descrição. Os pontos mencionados são estereoscópicos, onde o primeiro número representa o da fotografia e o segundo, o de ordem, foi declarado desapropriado em favor da CESP-COMPANHIA ENERGÉTICA DE SÃO PAULO.

Av.7/4.495 – Penhora exequenda. **Av.11/4.495** Para constar a penhora de 50% do imóvel oriunda dos autos nº. 1974-30.2005 em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guararapes/SP. **Av.12/4.495** – em 26/11/2016 **Penhora**, oriunda, do 2.º ofício judicial, desta comarca, extraído dos autos de execução civil, ordem n.º 3472-302006. **Av.13/4.495** — **Penhora**, protocolo online n.º PH000141231, datado em 10/10/2016, do 2.º ofício judicial desta comarca, extraído dos autos da Execução Civil, ordem n.º 1070-2006. **Av.12/4.495 – Averbção Premonitória** – a vista da certidão datada em 04/04/2017, para constatação a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob n.º 0002386.58.2014.8.16.0109, distribuída sob n.º 394 em 05/09/2014. **R.16/4.495** – em 18/07/2019 – **Carta de Adjudicação**- em 23 de maio de 2019, processo n.º 0011223-26.2015.5.15.0019 – verifica-se que de conformidade com o auto de adjudicação, datado em 23 de maio de 2019, a parte ideal correspondente a 2,51alqueires, equivalente a 20,08% do total do imóvel matriculado, pertencente a Tizuko Takanashi de Sá, avaliado em R\$ 154.460,68, foi adjudicado ao Flávio Pereira de Lucena. **Av.18/4.495** – em 18/10/2019 – **Averbção Ex- Ofício** – em conformidade com Av-03 da presente matrícula, que a área de 1,40 has foi desapropriada em favor de CESP- Companhia energética de São Paulo , portanto, é feita a presente para individualizar em nome da CESP – Companhia Energética de São Paulo, com a referida área, conforme matrícula n.º 18.226. **R.19-** em 18/11/2019, **Carta de Arrematação**, em 26/06/2019, extraída da ação de Execução de Título Extrajudicial – Nota Promissória, processo n.º 0001929-89.2006.8.26.0218, em que figura como exequente Milton Nacagami e Outros; e como requerido Tizuko Takanashi de Sae outro, e conforme o auto de arrematação datado em 13 de dezembro de 2011 e sentença datada em 07 de outubro de 2019, a parte ideal correspondente a 29,92% percentagem a Takanashi de Sá e, a parte ideal correspondente a 8,33% ou 1/12 pertencente a Sérgio Roberto de Sá, totalizando 38,25%, do imóvel matriculado, foi arrematado por Luiz Caetano Pina Junior com Laura Christina Zaneratto de Moraes Pina. **Matrícula nº 4.495 do Ofício de Registro de Imóveis e anexos de Guararapes/SP. INCRA ÁREA MAIOR Nº. 607.061.004.510/3. Observação 1):** Conforme laudo de avaliação de fls. 434 dos autos físicos, o acesso ao bem se dá partindo da Rodovia Marechal Rondon (SP 300), no entroncamento com a Estrada Municipal GRR 156, denominada Natal Scatolin, na alça de acesso Km 554 + 200 metros no sentido Guararapes – Rubiácea, deste, segue no sentido que demanda ao Bairro Ribeiro do Vale, estrada em bom estado de conservação, numa distância de

5,6 Km até um corredor de servidão, conhecida como pé de galinha , onde entra à direita, segue por este corredor de acesso até o final, em regular estado, onde encontra a propriedade do Sr. Alfredo Zuim, entra à direita atravessando uma barragem de açude no córrego Figueira, e segue até a propriedade. O imóvel é parcialmente cercado em suas divisas secas, ou seja, cabeceira de um lado, e do outro lado, onde tem a mata, é cercado com lascas de madeira e arame liso, com cinco fios, e espaçamentos de madeira, em regular estado de conservação, e nos fundos confronta com o Córrego Barra Grande, sendo divisa natural. A área é formada aproximadamente de 19,00 hectares de reserva legal, sendo mata nativa e Área de Preservação Permanente (APP) marginado a curva da cota 330 de desapropriação da CESP, e uma área aproveitável de aproximadamente 9,85 hectares de terras de cultura de cana de açúcar. O solo da região pode ser classificado como semifértil. **FIEL DEPOSITÁRIO:** TIZUKO TAKANASHI DE SÁ. **Venda “Ad Corpus”** e no estado em que se encontra. **Observação 2):** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **AVALIAÇÃO:** R\$ 20.600,00 (vinte mil e seiscentos reais) por hectare de terra aproveitável, atualmente cultivo de cana de açúcar (conforme laudo de avaliação de fls. 434). **AVALIAÇÃO TOTAL DA PARTE PENHORADA LEVADA A LEILÃO (4,25 alqueires livres = 10,2850 hectares):** R\$ 211.871,00 (duzentos e onze mil e oitocentos e setenta e um reais) (10,2850 x R\$ 20.600,00), maio/2017. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 26.554,65 (vinte e seis mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos) por hectare de terra aproveitável, atualmente cultivo de cana de açúcar (conforme laudo de avaliação de fls. 434).** **AVALIAÇÃO TOTAL DA PARTE PENHORADA LEVADA A LEILÃO (4,25 alqueires livres = 10,2850 hectares): R\$ 273.114,56 (duzentos e setenta e três mil, cento e quatorze reais e cinquenta e seis centavos) (10,2850 x R\$ 26.554,65), maio/2017, pela Tabela Prática do TJ/SP.**

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 543.329,10 (quinhentos e quarenta e três mil, trezentos e vinte e nove reais e dez centavos), atualizado até novembro/2021.

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO/ ENCARGOS –** (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal da Gestora, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa,

“outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda. (IV) Venda *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- DOS DÉBITOS/ÔNUS – (I) 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, que não são de responsabilidade do arrematante. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- DOS LANÇOS – Os lanços deverão ser captados de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados pelo site: www.lanceja.com.br, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA: O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 24 (vinte e quatro) horas após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo

arrematante.; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br* e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP. **Observação:** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 24 horas após ser declarado vencedor, diretamente à Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance) e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

OBSERVAÇÕES GERAIS: **(a)** Na hipótese de *CANCELAMENTO DO LEILÃO*, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; **(b) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; **(c)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente; **(d) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(f) Se o exequente arrematar o bem 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, **(g)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC; **(h)** Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE: www.lanceja.com.br.

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site www.lanceja.com.br**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes exequente(s) **FERTICITRUS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE FERTILIZANTES LTDA** e Executado(a)(s) **TIZUKO TAKANASHI DE SÁ**, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados: **SONIA MARIA DE SÁ; JOSÉ CARLOS DE SÁ; PAULO CESAR DE SÁ; MARCOS LAFAIETE DE SÁ, SERGIO ROBERTO DE SÁ, JOÃO LUIZ DE SÁ FILHO** INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Guararapes/SP, 18 de março de 2022.

A Doutora DANIELLE CALDAS NERY SOARES, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA GUARARAPES/SP, na forma da Lei, etc.