

1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE BIRIGUI/SP.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação das partes: requerente **BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/0452-92, requerido(s) **AGROPECUÁRIA NOROESTE DO BRASIL LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 54.005.673/0001-63, **ESPÓLIO DE SATOCHI HIMORI**, inscrito no CPF nº 040.019.318-34, **REPRESENTADO POR ANA PAULA HIMORI**, inscrita no CPF nº 247.771.318-31, **SIDNEY BERNARDO**, inscrito no CPF nº 061.764.298-20, **ILZO TRAGUETA**, inscrito no CPF nº 324.600.158-87, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e demais interessados: **EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DO BEM: LEVSAL NUTRIÇÃO ANIMAL LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 03.227.892/0001-56, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04.

A Doutora **ÍRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS SALVADOR**, MMª JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI/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 0000003-02.1992.8.26.0077**, e que foi designada a venda do bem imóvel, 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: **juridico@lanceja.com.br**; a saber:

DO LEILÃO – O leilão será realizado em duas etapas eletrônicas exclusivamente pelo website: **www.lanceja.com.br**, a saber: O **1º LEILÃO** terá início no dia 19/11/2024, à partir das 11h00, e se estenderá por mais três dias **encerrando-se em 22/11/2024, às 11h00**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO no dia 22/11/2024, à partir das 11h01**, se estendendo até o **dia 11 de dezembro de 2024, às 11h00**, sendo admitidos lances a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada (conforme r. decisão de fl. 2.493/2.494, item 2.3). 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-DF.**

- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participação na hasta será: (a) Pessoa Física: Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; **(b) Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; **(c)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; **(II) Além da documentação supramencionada**, se faz necessário **(1) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma www.lanceja.com.br, enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas ao leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma; (II) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha; (III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (IV) A Leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.**

DO(S) BEM (NS): Será levado a leilão o lote único, a saber:

LOTE ÚNICO: 01 (UMA) PROPRIEDADE RURAL COM 20,57 HECTARES OU 8,50 ALQUEIRES, SITUADA NA ANTIGA FAZENDA BAGUASSU, ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE COROADOS/SP, COMARCA DE BIRIGUI, pertencente a Matrícula nº 592 do CRI de Birigui/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Uma propriedade rural com a área de 20,57 has de terras, ou sejam, 8,50 alqueires, situada na Fazenda Bairro Baixotes, no município de Coroados, desta Comarca, tendo dois ranchos de madeira e cobertos de telhas comuns, dividindo e confrontando em sua integralidade pela cabeceira com a estrada de rodagem Coroados- Birigui, de um lado com Nelson Azevedo Marques, de

outro lado com Avelino Ferreira sucessores de Abrão Antônio e nos fundos com outra estrada de rodagem Coroados – Birigui. Por escritura de venda e compra, lavrada pelo 1º Tabelionato de notas local, em 04/04/1975, Ivº 90, fls. 100., no valor de Cr\$ 1600.000,00. Foi apresentado o certificado do INCRA sob nº 616.095.003.131, exercício de 1.974, com área de 20,5 has, módulo 68,3, nº de módulo 0,30 e fração mínima de parcelamento 20,5 quitado, e o Certificado do Funrural sob nº 0056/75, 121065, em 02/04/75, com validade até 02/10/75, arquivado no 1º Ofício local. Transmittente: Fioravante Vancetto e sua mulher Aparecida Baggio Vancetto, proprietários CIC nº 154.016.428. Adquirente: Tsuyoshi Mimura, casado, CIC nº 154.016.188. **Registro Anterior:** 36.716 local. **Ônus/Observações: Av. 03** – Para constar que, conforme escritura de venda e compra, lavrada pelo cartório do Registro Civil e Anexos de Notas de Coroados desta Capital, Ivº 39, fls. 28, foi autorizada a presente averbação a fim de ficar constando a mudança de denominação do imóvel acima que era Sítio Mimura e que passa a denominar-se “Sítio/3/Moleques”; **R. 04** – Para constar que por Escritura de Venda e Compra, lavrada pelo Cartório do Registro Civil e Anexos de Venda e Compra e Anexos de Notas de Coroados desta Comarca, Ivº 39, fls. 28, os proprietários Tsuyoshi Mimura, CIC nº 154.016.188-91 e sua mulher Yassue Tameguishi Mimura venderam o imóvel objeto dessa matrícula a José Areias Torres, casado, CIC nº 146.929.378-15; **R.21** – Para constar que, por Escritura de Venda e Compra, lavrada pelo 1º Tabelionato local, Ivº 140, fls. 76, os proprietários José Areias Torres, já qualificado, e sua esposa Lindaura da Silva Torres, CPF nº 146.929.378-15, venderam o imóvel objeto dessa matrícula a Agropecuária Noroeste do Brasil Ltda., CGC nº 54.005.673/0001-63; **R. 22** – Para constar que a proprietária Agropecuária Noroeste do Brasil Ltda., já qualificada, avalistas Satochi Himori, CPF nº 040.019.318-34, Sidney Bernardo, CPF nº 061.764.298-20, Ilzo Tragueta, inscrito no CPF nº 324.600.158-87, deu em **HIPOTECA** de 1º grau e sem concorrência de terceiros do imóvel objeto dessa matrícula ao Banco Nossa Caixa Nosso Banco S.A. inscrito no CNPJ nº 43.073.394/0372-00.; **R. 23** – Para constar que a proprietária Agropecuária Noroeste do Brasil Ltda., já qualificada, avalistas Satochi Himori, Sidney Bernardo, Ilzo Tragueta, já qualificados, deu em **HIPOTECA** de 2º grau e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto dessa matrícula ao Banco Nossa Caixa Nosso Banco S.A. já qualificado; **R. 24** – Para constar que a proprietária Agropecuária Noroeste do Brasil Ltda., já qualificada, avalistas Satochi Himori, Sidney Bernardo, Ilzo Tragueta, já qualificados, deu em **HIPOTECA** de 3º grau e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto dessa matrícula ao Banco Nossa Caixa Nosso Banco S.A. já qualificado; **R. 25** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula inscrita em 4º (quarto) grau sem concorrência de terceiros expedida pela Vara do Serviço Anexo das Fazendas, extraído dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 649/98, em que figuram como partes Fazenda Nacional em face de Agropecuária Noroeste do Brasil Ltda., já qualificada, sendo nomeado fiel depositário Sr. Ilzo Tragueta, CPF nº 324.600.158-87; **R. 26** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula inscrita em 5º (quinto) grau sem concorrência de terceiros expedida pela Vara do Serviço Anexos das Fazendas, extraído dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 648/98, em que figuram como partes Fazenda Nacional em face de Agropecuária Noroeste do Brasil Ltda., já qualificada, sendo nomeado fiel depositário Sr. Ilzo Tragueta, CPF nº 324.600.158-87; **R. 27** - Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula inscrita

em 6º (sexto) grau sem concorrência de terceiros expedida pela Vara do Serviço Anexos das Fazendas, extraído dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 650/98, em que figuram como partes Fazenda Nacional em face de Agropecuária Noroeste do Brasil Ltda., já qualificada, sendo nomeado fiel depositário Sr. Ilzo Tragueta, CPF nº 324.600.158-87; **R. 29** - Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula inscrita em 8º (oitavo) grau sem concorrência de terceiros expedida pela Vara do Serviço Anexos das Fazendas, extraído dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 797/98, em que figuram como partes Instituto Nacional de Seguro Social - INSS em face de Agropecuária Noroeste do Brasil Ltda., já qualificada, sendo nomeado fiel depositário Sr. Ilzo Tragueta, CPF nº 324.600.158-87; **R. 30** - Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula inscrita em 9º (nono) grau sem concorrência de terceiros expedida pela Vara do Serviço Anexos das Fazendas, extraído dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 802/98, em que figuram como partes Fazenda Nacional em face de Agropecuária Noroeste do Brasil Ltda., já qualificada, sendo nomeado fiel depositário Sr. Ilzo Tragueta, CPF nº 324.600.158-87; **R. 31** - Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula inscrita em 10º (décimo) grau expedida pelo Serviço do Anexo das Fazendas, extraído dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 08/99, em que figuram como partes Fazenda Nacional em face de Agropecuária Noroeste do Brasil Ltda., já qualificada, sendo nomeado fiel depositário Sr. Ilzo Tragueta, CPF nº 324.600.158-87; **R. 32** - Para constar Contrato particular de Arrendamento por Termo Determinado em que figuram como outorgante Empresa Agropecuária Noroeste do Brasil Ltda., já qualificada, e outorgado Roberto Marin, CPF nº 957.741.658-68, tendo prazo de vigência de 12 (doze) anos, com início em 01 (um) de setembro de 2.002 e a terminar em 31 (trinta e um) de agosto de 2.014; **R. 33** - Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula expedida pela Vara do Serviço Anexo local, extraído dos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 01.869/2002, em que figuram como partes Caixa Econômica Federal, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em face de Agropecuária Noroeste do Brasil Ltda., já qualificada, sendo nomeado fiel depositário Sr. Ilzo Tragueta, CPF nº 324.600.158-87; **Av. 35** - Para constar **PENHORA** exequenda. **OBSERVAÇÕES CONSTANTES NO LAUDO DE AVALIAÇÃO HOMOLOGADO, às fls. 2.296/2.314:** **a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado de denominação por Escritura de "Sítio Mimura", pode ser acessado, partindo-se do Centro da Cidade de Birigui em direção à Rodovia Vicinal asfaltada José Fernandes Barbieri, sentido Cidade de Coroados, após aproximadamente 3,0 Km do perímetro urbano de Birigui, tem-se a esquerda a propriedade avaliada; **b)** Relata também que o imóvel avaliado possui em sua totalidade 20,57 hectares ou 8,50 alqueires de terras, localizado na Zona Rural do Município de Coroados, Comarca de Birigui, possuindo em uma das divisas para a Rodovia Vicinal asfaltada José Fernandes Barbieri que liga as cidades de Birigui e Coroados; **c)** Constata o avaliador que o imóvel avaliado não é dotado internamente de nenhum melhoramento público (tipo água, esgoto, energia, etc), possuindo acesso à Rodovia asfaltada frontalmente (uma de suas divisas) e também a estrada vicinal aos fundos também pavimentada no local, assim como acesso à rede elétrica rural; **d)** O uso atual do imóvel avaliado está caracterizado como Comercial e Agropastoril, estando ali instalada a empresa LEVSAL Nutrição Animal Ltda.; **e)** Relata que a área do imóvel avaliado pode ser identificada com topografia levemente ondulada, com conservação boa, sendo que, no momento da

vistoria, estava coberta em parte por pastagens na maior parte, aproximadamente 5% de mata, existindo várias edificações e benfeitorias, em específico algumas de uso da empresa ali entalada; **f)** A região é formada por terras com vocação agropastoril e como um todo tem sua classificação (Classe III) indicada em conformidade com os parâmetros apontados na metodologia, tais como: lavouras com práticas intensas, terras cultiváveis, mas que exigem práticas intensas ou complexas para culturas permanentes de todos os tipos, climaticamente adaptadas, com colheitas médias e elevadas, sendo terras moderadamente boas, com um ou mais fatores significativos que restringem o seu uso; **g)** Constata o avaliador que no imóvel avaliado possui algumas benfeitorias não reprodutivas, tais como: Casa 1 – uso para Escritórios com Área edificada de 124,80 m², contendo duas salas, cozinha, área de serviços, pequena varanda, dois dormitórios, banheiro, forro em laje, cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento, piso em cerâmica, instalações hidráulicas e elétricas em aparente funcionamento em Bom estado de conservação e manutenção; Casa 2 – sem uso atual com Área edificada de 103,60 m², contendo sala, cozinha, dois dormitórios, banheiro, despensa, varandas, sem forro, cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento, piso em cimentado liso tipo vermelhão, Instalações hidráulicas e elétricas em aparente funcionamento com Estado ruim de conservação e manutenção; Casa 3 – sem uso atual com Área edificada de 66,67 m², contendo sala, cozinha, três dormitórios, banheiro, sem forro, cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento, piso em cimentado liso tipo vermelhão, Sem funcionamento das instalações elétricas com Estado ruim de conservação e manutenção; Casa 4 – sem uso atual com Área edificada de 28,00 m², contendo Dois cômodos e um banheiro, sem forro, cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento, piso em cimentado liso tipo vermelhão, sem funcionamento das instalações elétricas em Estado ruim de conservação e manutenção; Casa 5 – sem uso atual com Área edificada de 105,00 m², contendo sala, cozinha, área de serviços, dois dormitórios, banheiro e despensa. Sem forro, exceto na cozinha que tem forro de madeira, cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento, piso em cimentado liso. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente funcionamento. Estado ruim de conservação e manutenção; Galpão (Depósito) aparentemente sem uso atual com Área edificada de 241,20 m² (metros quadrados), estruturação em pilares de concreto, piso em concreto desempenado, cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento, Sem funcionamento das instalações elétricas em Estado ruim de conservação e manutenção; Curral com Área edificada de 400,00 m² (metros quadrados), Palanques de madeira, pequena área coberta com telhas de cimento amianto, duas porteiras em Regular estado de conservação e manutenção; Galpão em que funciona a Fábrica de Ração da empresa que está no local com Área edificada de 405,00 m² (metros quadrados), estruturação em alvenaria de tijolos com pilares de concreto, pé direito de 4,00 metros, Piso em concreto desempenado, cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento, duas entradas por porta de ferro tipo enrolar, Instalações hidráulicas e elétricas em aparente funcionamento em Bom estado conservação e manutenção; Garagem com Área edificada de 54,80 m² (metros quadrados), estrutura anexa à Fábrica de Ração, piso em concreto, cobertura telhas de fibra cimento, estruturação de concreto e madeira em Bom estado de conservação e manutenção; Conjunto de 6 (seis) Silos com Capacidade de 2.000 sacas de grãos cada, possuindo cada 5,50 metros de diâmetro e altura de 6,00 metros com base estrutural de concreto em 25 cm, equipados com

elevadores, ventiladores e tubulações em aço, com estrutura anexa à Fábrica de Ração em Bom estado de conservação e manutenção; Depósito (antiga balança) sem uso atual com Área edificada de 18,00 m² (metros quadrados), Estrutura em alvenaria, dois sanitários, área de controle de pesagem, forro em laje (cobertura), piso cerâmico em Ruim estado de conservação e manutenção; Depósito, anexo à Fábrica de Ração com Área edificada de 76,50 m² (metros quadrados), ambientes com depósito com dois banheiros, Estrutura em alvenaria, piso cerâmico, forro em laje, cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, Instalações hidráulicas e elétricas em aparente funcionamento em Estado bom de conservação e manutenção; Poço artesiano com profundidade de 120 metros e vazão de 5,0 m³ (metros cúbicos), equipado e em funcionamento, com Reservatório elevado.

Observação 1): Conforme laudo de avaliação, o imóvel está ocupado pela empresa LEVSAL NUTRIÇÃO ANIMAL LTDA., sendo a desocupação por conta do Arrematante. **Observação 2): As benfeitorias mencionadas no laudo de avaliação não estão registradas na matrícula, assim, qualquer regularização ficará por conta do adquirente.** **Observação 3) Ficar por conta exclusiva do Arrematante quaisquer regularizações de área, matrícula, entre outras que se façam necessárias para a regularização do imóvel e transferência do referido bem.** **Observação 3) 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.** AVALIAÇÃO DO IMÓVEL R\$ 2.635.000,00 (dois milhões, seiscentos e trinta e cinco mil reais), maio/2023. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 2.742.805,70 (dois milhões, setecentos e quarenta e dois mil oitocentos e cinco reais e setenta centavos), setembro/2024, pela Tabela Prática do TJ/SP para débitos judiciais comuns.**

- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 26.205.909,21 (vinte e seis milhões, duzentos e cinco mil novecentos e nove reais e vinte e um centavos), setembro/1997.

- VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO– (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.

- 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. (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 no 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 lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATACÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA: O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil 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:** (i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exige o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (ii) 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 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor, através de recolhimento de guia de depósito judicial em favor dos autos do processo, para posterior levantamento da Leiloeira.

- **DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira 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 da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; 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 que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

- **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(S) CONDÔMINO(S)** – Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que possam exercer o direito de preferência dos bens leiloados, os condôminos deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site gestor (www.lanceja.com.br); ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a condição de condômino do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados; e aderir às regras do gestor. **O condômino que não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.**

Respeitadas as regras do art. 1.322 do Código Civil, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao condômino, se desejar, **no tempo**

disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados, exercer eletronicamente ou presencialmente o direito de preferência, ***ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.***

O Condômino deverá ainda efetuar o pagamento do valor da comissão da leiloeira, na forma antes mencionada, pois o valor da comissão da leiloeira não compõe o valor do lance ofertado.

Não havendo manifestação eletrônica e/ou presencial da preferência nessas oportunidades, operar-se-á a imediata preclusão do direito.

Após o encerramento da alienação do lote pelo sistema gestor e pela leiloeira, os interessados, dentre eles o condômino, não poderão ofertar mais lances, caso haja um lance vencedor.

- QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE – Tratando-se de bem indivisível, este será leiloadado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação, nos termos do art. 843 do CPC.

OBSERVAÇÕES GERAIS: **(a) O Bem será alienado em caráter “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;** **(b)** auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil; **(c)** Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(d)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(e)** O Arrematante declara que: **(i)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *ad corpus* e no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação; **(ii)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(iii)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado;

(iv) O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante; (v) a alienação será formalizada por termo nos autos da execução; (vi) alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado nos autos; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação ao senhorio direto, ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução (f) 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; (g) **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; (h) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lanços anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); (i) Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; (j) 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. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital; (k) 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; (l) A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

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.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE: **www.lanceja.com.br**;

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

Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação.

Ficam as partes Requerente **BANCO DO BRASIL S.A.**, e requeridos **AGROPECUÁRIA NORDESTE DO BRASIL LTDA., ESPÓLIO DE SATOCHI HIMORI, REPRESENTADA POR ANA PAULA HIMORI, SIDNEY BERNARDO E ILZO TRAGUETA**, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e advogado(s) e demais interessados: **EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DO BEM: LEVSAL NUTRIÇÃO ANIMAL LTDA., CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Birigui/SP, 10 de outubro 2024.

Doutora ÍRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS SALVADOR, MMª JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI/SP.