

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E  
INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS**

O(A) Dr. Swarai Cervone de Oliveira, M.Mº. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros - São Paulo - SP, **FAZ SABER A TODOS QUANTO A ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM**, com fulcro nos arts. 879 a 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCESP sob o nº 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da plataforma eletrônica [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

**PROCESSO:** 1007873-40.2014.8.26.0100. **EXEQUENTE:** J & F Investimentos S.A., CNPJ/MF nº 00.350.763/0001-62 **EXECUTADO:** Luimar Mendes Araújo, CPF/MF nº 260.587.071-53 e seu cônjuge Odiman Correia do Prado Mendes CPF/MF nº 703.387.791-91. **CREDOR HIPOTECÁRIO:** Banco do Brasil S.A CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91. **INTERESSADO:** Lee, Brock e Camargo Advogados CNPJ/MF nº 00.793.310/0001-00. **ADVOGADOS:** Jamil Abid Junior, Nei Calderon, Marcelo Oliveira Rocha, Fabio Rivelli.

**DO BEM:** Um lote Rural, com área total de 242,00 há, remanescente da Fazenda Cuiabá (lote nº 05) situado no Município e Comarca de Vila Rica, Estado de Mato Grosso, com área de 242,00 ha (duzentos e quarenta e dois hectares), com os seguintes limites e confrontações: "Partindo do vértice M- 7.61, segue numa distância de 1.397,62m², no rumo de 00°00'00"WE, confrontando com área da Fazenda Santa Clara de propriedade de Otávio Correia do Prado, até a vértice M-7.51, segue numa distância de 1.731,52m², no rumo 00°00'00"NS, confrontando com a área de Lote nº06, até o vértice M-5.2, segue numa distância 1.397,62m², no rumo de 00°00'00"EW, confrontando com área de Rem. Est. Uruguai, até o vértice M-5.3, segue numa distância de 1.731,52m², no rumo de 00°00'00 "NS, confrontando com a área do Lote nº04, até vértice M-7.61, ponto inicial desta descrição. Matrícula nº 4.469 do CRI de Vila Rica/MT. Incra: 901.369.100.757-7

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula: No **R.02**,Hipoteca em favor do Banco do Brasil S.A; **Av. 03**, Penhora exequenda **R. 04**, Penhora em favor do Banco do Brasil S.A.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 6.116.188,77 (seis milhões e cento e dezesseis mil e cento e oitenta e oito reais e setenta e sete centavos), avaliado em Março de 2023 – Fls. 1362/1365

– Homologação às Fls. 1435.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 6.433.427,00 (seis milhões e quatrocentos e trinta e três mil e quatrocentos e vinte e sete reais), atualizado em julho de 2024 de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC).

**LEILÃO/DATAS:** O 1º leilão terá início em **26/08/2024 às 14:00** com encerramento em **29/08/2024 às 14:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **18/09/2024 às 14:00**, com lances a partir de **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

**CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar suas condições. Com isso declara que tem pleno conhecimento de seu estado, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [contato@tabaleiloes.com.br](mailto:contato@tabaleiloes.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos baixados/cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus.

**TRIBUTOS:** Os débitos fiscais e/ou tributários serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ficando o arrematante dispensado do pagamento de tais despesas.

**PAGAMENTO DO LOTE:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

**ARREMATACÃO PELO CRÉDITO:** 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

**PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 70% (setenta por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

**ACORDO OU REMIÇÃO:** Será devida pelo executado, a comissão de 2% (dois por cento) sobre o valor pago nos casos de acordo ou remição, a qual deverá ser efetuada via PIX, ou TED, no prazo de até 01 (um) dia útil (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ).

**SISTEMA:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a

segurança e a confiabilidade dos lances. (art. 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

**LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os **INTIMADOS**, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

**PENALIDADES:** 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.

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Serão obtidas através do site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br) e do telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

Swarai Cervone de Oliveira  
Juiz de Direito