

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPINAS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **FABRICIO REALI ZIA**, Juiz de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campinas do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através da **Gestora Picelli Leilões**, por seu Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: **1027541-52.2014.8.26.0114/01**

AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

EXEQUENTE: THIAGO MANCILHA CANCELA, inscrito no CNPJ/MF 254.134.768-50.

EXECUTADOS: SÉRGIO BROCHADO BIERRENBACH DE CASTRO, inscrito no CNPJ/MF 025.537.088-15 e **ROSE MARIE BREGLIO BIERRENBACH DE CASTRO**, inscrita no CPF/MF 090.253.784-24.

INTERESSADOS:

- ✓ **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRARIA – INCRA**, CNPJ/MF 07149420000183, por seu representante legal.
- ✓ **INSTITUTO ESTADUAL DE FLORESTAS – IEF**, CNPJ/MF: 18.746.164/0001-28, por seu representante legal.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **22/10/2019 às 15:00 horas** e encerrará no dia **25/10/2019 às 15:00 horas**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.931.878,13 (um milhão, novecentos e trinta e um mil, oitocentos e setenta e oito reais e treze centavos), para junho de 2019, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia **25/10/2019 às 15:00 horas** e se encerrará no dia **22/11/2019 às 15:00 horas (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 965.939,07 (novecentos e sessenta e cinco mil, novecentos e trinta e nove reais e sete centavos), que corresponde a **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: LOTE Nº 30 DA GLEBA DO PADAP – PLANO DE ASSENTAMENTO DIRIGIDO DO ALTO PARANAIBA, LOCAL “CÓRREGO DOS PATOS”, COM AREA DE 31.71.39 HAS DE TERRENOS, SEM BENFEITORIA, conforme memorial descritivo elaborado pelo engenheiro agrônomo Elder José de Moura – CREA/MG nº 47.856/D, com a ART nº 1-40762807, dentro das seguinte divisas e confrontações:

Começa no ponto 01 com coordenadas UTM 370.920,7.856.656, as margens do córrego dos Patos, em sentido horário segue em reta confrontando com o Lote 30 até ponto 02 com coordenadas UTM 371.071,7.856.903: volve a direita, indo até ponto 03 com coordenadas UTM 371.569,7.856.659. Volve a direita por cerca confrontando com Lote 29 até ponto 04 com coordenadas UTM 371.257,7.856.159 as margens do córrego dos Patos; deste volve a direita segue pelo córrego abaixo até o ponto 01 onde teve princípio. INCRA/CCR emissão 2006 a 2009, sob nº 224.090.038.421-7, área registrada de 263.3000 has. MR 17.8025 nº MR 14.79, MF 40.0000, nº MF6.5800, FMP 2.00 e código do imóvel na RF sob nº 1.428.709-9, com área de 528.1 has – ambos em nome de Sérgio Brachado Bierrenbach de Castro. REGISTRO ANTERIOR: MATRÍCULA Nº 198 do Lº 2-RG (REGISTRO GERAL), de 21/05/1976, matriculado o registro nº 10.402 as fls. 03 do Lº 3-J, de 15/05/1975, originado do TÍTULO DEFINITIVO DE PROPRIEDADE, de 24/04/1975, outorgado pelo **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRARIA – INCRA**, no valor de Cr\$ 14.948.76, com área total de origem de 263.30.00 has. PROPRIETÁRIOS: SEÉRGIO BROCHADO BIERRENBACH DE ASTRO, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 025.537.088-15, ldt. RG nº 1.575.469-8 SSP/SP, casado sob regime de comunhão de bens, anterior à vigência da Lei nº 6.515/77, conforme consta do termo nº 8.893 às fls. 82v do Lº B-64, do CRC, do 2º Subdistrito de Campinas-SP, com ROSE MARIE BREGLIO BIERRENBACH DE CASTRO, assistente social, inscrita no CPF sob nº 090.253.748-24, ldt, RG nº 2.2267.012-SSP/SP, brasileiros, residentes e domiciliados em Campinas-SP, à Rua Rafael Andrade Duarte, nº 104. **LANÇAMENTOS/ONUS:** Constatam originados do: 1º) AV – 16/198-Lº 2-RG de 05/07/1996, que por força do registro nº 6.109-Lº 3-R Aux., o proprietário do imóvel arrendou à José Domingos Pereira, uma área de de 100.00.00 has do imóvel, com determinação de prazo pelo AV – 23 – 198 – Prot. 24.827: 11/07/2006. Por força do aditivo de 07/10/2004, assinado pelas partes SERGIO BROCHADO BIERRENBACH DE CASTRO e JOSE DOMINGOS PEREIRA, citados no AV-16 retro, sob registro nº 6.109-Lº 3-R.Aux., foi o mesmo aditivado com os seguintes objetivos : a) contratam o arrendamento da área de 213.30.00 has, correspondendo a parte deste imóvel, ficando, deste lote, reservada ao arrendador a área de 50.00.00 has e contratam ainda, a totalidade do lote nº 31/PADAD, com a área de 264.82.50 has, originada do R-7/199 Lº 2-RG e b) prorrogar o vencimento do mesmo para 30/06/2018. Ratificam as partes as demais cláusulas e condições do contrato. Contrato também averbado sob AV-10/198-Lº 2-RG e AV-6/6.109-Lº 3-R.Aux.; 2º)AV-20/198, de 17/08/1999, que por força do registro nº 7.438-Lº 3-R.Aux. , o arrendante José Domingos Pereira, sub arrendou á José Ferraz do Valle Filho e Cláudio Carvalho Ottoni, com uma área de 63.00.00 has, com início para 01/07/1999 e termino para 30/11/2000 e pelo 3º-) **AV – 24- 198 – Prot. 30.804:-** 07/10/2010. Conforme **TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE FLORESTAS** – processo nº 11030000793/10, datado de 12/07/2010, assinado pelo proprietário do imóvel retro **SERGIO BIERRENBACH DE CASTRO** e a autoridade do **INSTITUTO ESTADUAL DE FLORESTAS – IEF**, por seu representante o Sr. José Luiz Messias Neto – técnico ambiental – CREA nº 20.724/TD e laudo técnico e planta elaborados pelo engenheiro agrônomo Elder José de Moura – CREA/MG nº 47.856/D, com a Art nº 1-40702915, tendo em vista o que determina a Lei Federal nº 4.771 de 15/09/1965, em seus artigos 16 e 44 e a Lei Estadual 14.309/02, em seus artigos 14 a 17, que a floresta ou forma de vegetação existente, com area total de 52.66.00 has, não inferior a 20% da area total da propriedade que é 263.30.00 has, compreendida nos limites abaixo indicados, fica gravada como de utilização limitada não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IEF. O atual proprietário compromete-se, por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso. **CARACTERÍSTICAS, CONFRONTAÇÕES E ARÉA DO IMÓVEL:** imóvel com área de 263.30.00 has, localizado neste município e comarca, na sub-bacia do Ribeirão São João, bacia hidrográfica do rio Paranaíba, de topografia plana a levemente inclinada, solos areno-argilosos de boa fertilidade, com áreas cultivadas e cobertura vegetal remanescente de campo, campo cerrado, dentro das divisas e

confrontações retro citadas. **LIMITES E CARACTERISTICAS DA AREA PRESERVADA (RESERVA LEGAL).** A área definida como reserva legal é de 52.66.00 has, correspondente a 20% da área total do imóvel, possui topografia levemente inclinada, vegetação variável entre campo, campo cerrado. Foi determinada em 03 glebas distintas, como Reserva Legal A, B, C, conforme memorial descritivo a seguir: **RESERVA LEGAL GLEBA A – ÁREA 29.45.45 has**, inicia-se no ponto 02 com coordenadas UTM 371.542,7.858.765, junto à margem da do córrego dos Ferreiros, deste em sentido horário segue margeando córrego acima até o ponto 03 com coordenadas UTM 372.587.7.858.355 volve a direita segue por cerca confrontando com terras do lote 170 – A até ponto A com coordenadas UTM 372.399.7.858.047; volve a direita pelo interior da propriedade segue passando pelos pontos B com com coordenadas UTM 372.203, 7.858.263, ponto C com coordenadas UTM 372.139, 7.8.58.296, ponto D com coordenadas UTM 371.821,7.8585.318, ponto E com coordenadas UTM 371.627, 7.858.275, ponto F com coordenadas UTM 371.592, 7.858.266 e ponto G com coordenadas UTM 371.379, 7.858.403; deste segue paralelo a estrada de terra acima, passa pelo ponto H com coordenadas UTM 371.312,7.858.326. ponto I com coordenadas UTM 371.286,7.858.279 indo até o ponto J com coordenadas UTM 371.244, 7.858.257; deste volve à direita segue em reta confrontando com terras do lote 31 até o ponto 02 onde teve princípio. Conforme planta topográfica em anexo. Ficando dentro do perímetro acima descrito uma área de Reserva Legal de 29.45.45 hectares. **RESERVA LEGAL, GLEBA B – ÁREA 02.97.20 has.** Inicia-seno ponto K com coordenadas UTM 371.754, 7.857.862 junto a uma estrada de terra, seguindo pela estrada passa pelo ponto L com coordenadas UTM 3711.921, 7.857.801 indo até o ponto M com coordenadas UTM 372.006, 7.857.759; deixa estrada volve a direita segue passando pelos pontos, N com coordenadas UTM 372.001,7.857.706, ponto O com coordenadas UTM 371.928, 7.857.680, ponto P com coordenadas UTM 371.840,7.857.707, até ponto Q com coordenadas UTM 371.712, 7.858.777 volve a direita até ponto R com coordenadas UTM 371.729, 7.857.821 deste segue em reta até o ponto K onde teve princípio. Conforme planta topográfica em anexo. Ficando dentro do perímetro acima descrito a área de Reserva Legal de 02.97.20 has. **RESERVA LEGAL GLEBA C – ÁREA 20.23,35 has.** Inicia-se no ponto 01 com coordenadas UTM 370.341, 7.856.714 junto a margem do córrego dos Patos, deste em sentido horário segue confrontando com terras do Lote 31 até o ponto S com coordenadas UTM 370.571, 7.857.107; volve à direita pelo interior da propriedade, passa pelo ponto T com coordenadas UTM 370.917, 7.856.920 indo até o ponto U com coordenadas UTM 371.494, 7.856.537; volve à direita por cerca confrontando com terras do Lote 29 segue até o ponto 06 com coordenadas UTM 371.257, 7.856.159; deste segue pelo córrego dos Patos acima até o ponto 01 onde teve princípio. Conforme planta topográfica em anexo.

R – 1 – 7.917 – Prot. 31.235: - 08/12/2010. TRANSMITENTE:- Escritura pública de desmembramento. Adquirentes:- Os proprietários acima citados e qualificados. **DESMEMBRAMENTO.** Pública de 12/11/2010, lavrada pelo 2º Ofício local, às fls. 11/12 do Lº 27. Sem valor declarado. **IMÓVEL:-** o total retro matriculado. Escritura também registrada sob o R-1/7.913 a 7.917 deste livro.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – Fls. 76, 13/03/2019. O imóvel objeto desta avaliação apresenta relevo predominante de baixada. A terra é mecanizável, inclusive tendo uma área preparada para plantio de lavoura. Possui Reserva Legal. É banhada pelo córrego dos Patos. Passa próximo ao imóvel uma rede de transmissão de energia elétrica. Possui localização em uma das áreas mais valorizadas do município, qual seja, a região do Padap, que é predominantemente voltada para a produção agrícola em grande escala. O imóvel distancia-se da sede da comarca aproximadamente 50km, mas está relativamente próximo também da cidade de São Gotardo/MG, não foi notada a presença de erosão no local.

AVALIADO: Valor unitário de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) /hectare. Imóvel com área de 31.71.39 hectares no importe de **R\$ 1.902.828,00 (um milhão, novecentos e dois mil, oitocentos e vinte e oito reais).** Em março de 2019.

Matrícula 7.917 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Rio Paranaíba/MG.
DEPOSITÁRIO: ROSE MARIEBREGLIO BIERRENBACH DE CASTO e SERGIO BROCHADO BIERRENBACH DE CASTRO, CPF nº 090.253.748-24 e 025.537.088-15, RG nº 2267012 e 15754698.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo exequendo devidamente averbada na R – 2 – 7.917 – Prot. 51.287 de 09/04/2018. Consta na AV – 24 – **198 TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE FLORESTAS**, processo nº 11033333793/10, de 12/07/2010. Eventuais débitos de ITR na Receita Federal, deverão ser pesquisados pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 30.380,01 (trinta mil, trezentos e oitenta reais e um centavo) em fevereiro/2017 – fls. 2.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (art. 24º prov. 1625/2009 e 29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis,.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br e www.jornaldosleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor (art. 19 do Provimentos n. CSM n. 1625/2009), como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ), a ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão/ciência da liberação do lance condicional, independentemente da escolha quanto à forma de

pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor.

Em caso de homologação de qualquer tipo de acordo, adjudicação, remissão, após a entrega e publicação do edital, com suspensão do leilão/praça, a comissão do Gestor/Leiloeiro permanece devida no aporte de **2% (dois por cento) do valor da avaliação**. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor o acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas, o qual será através condições indicadas pelo Leiloeiro. A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para financeiro@picellileiloes.com.br.

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Provimento CSM nº 1.625/09 do TJ/SP, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 22 de julho de 2019.

Dr. Fabricio Reali Zia
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754