

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOCOCA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **TAYANA LOPES TOLENTINO**, Juíza de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mococa 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 do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, 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: 1001720-06.2022.8.26.0360

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE CONTRATOS

EXEQUENTE: CLASSE ÚNICA DO SC1 FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, inscrito no CNPJ/MF 5.469.182/0001-36, gerido por ASSET CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA, inscrito no 37.123.902/0001-25.

EXECUTADOS: COOPERATIVA DOS PRODUTORES DE LEITE DA REGIÃO DE MOCOCA, inscrita no CNPJ 43.066.315/0001-44, por seu representante legal e demais coobrigados; **CARLOS WAGNER DE PADUA BECKER**, inscrito no CPF/MF 021.637.168-64; **MARCELO CUNALI FIGUEIREDO LIMA**, inscrito no CPF/MF 120.493.838-51 e **MARCELO APARECIDO PEDROSA DE RESENDE**, inscrito no CPF/MF 049.827.018-14.

INTERESSADOS:

- ✓ **ROSANI CRISTINA RIGAMONTE**, CPF/MF 055.655.278-48.
- ✓ **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA**, inscrito no CNPJ/MF 00.375.972/0001-60.
- ✓ **Processo nº 1002004-14.2022.8.26.0360** em trâmite na 2ª Vara Cível de Mococa/SP.
- ✓ **Processo nº 1003202-86.2022.8.26.0360** em trâmite na 2ª Vara Cível de Mococa/SP
- ✓ **Processo nº 1003200-19.2022.8.26.0360** em trâmite na 2ª Vara Cível de Mococa/SP.
- ✓ **Agravo de Instrumento n. 2387100-46.2024.8.26.0000 – 19ª Câmara de Direito Privado.**

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia **28/07/2025** às **15h20min** e encerrará no dia **31/07/2025** às **15h20min**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.943.420,77 (um milhão, novecentos e quarenta e três mil, quatrocentos e vinte reais e setenta e sete centavos), para maio de 2025, 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 **31/07/2025 às 15h20min** e se encerrará no dia **28/08/2025 às 15h20min (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 971.710,38 (novecentos e setenta e um mil, setecentos e dez reais e trinta e oito centavos), que corresponde **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: PENHORA PERTENCENTE AO EXECUTADO MARCELO APARECIDO PEDROSA DE RESENDE, DO IMÓVEL DESCRITO NA MATRÍCULA Nº 15.730 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOCOCA – AV.04/15.730

REMANESCENTE: o imóvel rural denominado “SÃO JOSÉ AGRO PASTORIL”, com a área de 14,85,00 hectares, ou 86,136 alqueires, dentro do perímetro, divisas e confrontações seguintes: “ Tem início no canto de cerca situado na divisa com terras de Carlos Fernando Lima Dias e com área a ser desmembrada; Daí segue confrontando com a área a ser desmembrada com o azimute de 104°02’43” e distância de 563,95 metros até encontrar o eixo de um açude; este que divisa com a gleba B, da Fazenda Nossa Senhora Aparecida, propriedade de João Adelphi Prini; aí, deflete a esquerda e segue ainda pelo eixo do referido açude com a distância de 32,00 metros até encontrar o (m-0), situado na barragem do citado açude; Daí, deflete a direita e segue pela barragem a distância aproximada de 42,00 metros (m-F); Deflete a esquerda e pela vertente do açude seguindo suas águas segue a distância total de 83,00 metros, sendo que, deste total 49,00 metros confronta com a Gleba B acima referida, e 34,00 metros com a gleba C, propriedade dos herdeiros Mario Zamarian Filho, Marcos de Rezende e Marcio de Rezende Zamarian (m-D); Deflete a esquerda e confrontando com esses últimos, deixa o córrego e com azimute de 325°41’25” segue 330,00 metros até um córrego e grotta (m-E); Deflete a esquerda e confrontando com Carlos Fernando Lima Dias pelo referido córrego à montante segue distância sinuosa de 160,00 metros (m-21). Continua por uma grotta e cerca de arame, com o azimute de 287°49’29” mais 217,27 metros. Deflete à esquerda, seguindo com os azimutes e distâncias azz 188°12’35” – 125,96 metros (m-18); az. 198°13’56” – 148,39 metros (m-17), e az. 205°55’08” – 8,50 metros até encontrar o ponto inicial”.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – Fls. 368 - UMA (01) GLEBA DE TERRAS desmembrada do imóvel rural denominado “FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA”, do município de Mococa, Estado de São Paulo, com área de 29,70,00 hectares, registrada sob matrícula nº 15.730, fl. 170, do livro 02 C-2, do CRI local.

AVALIADO: R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), em dezembro de 2023 – Fls. 368 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 15.730 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Mococa/SP.

Código INCRA: 633.054.036.714-2

DEPOSITÁRIO: Marcelo Aparecido Pedrosa de Resende, CPF: 049.827.018-14

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 305/306, devidamente averbado na AV.12/15.730. Consta AV.7/15.730 e AV.8/15.730 **DISTRIBUIÇÃO AÇÃO** nos autos do processo 1001720-06.2022.8.26.0360 em trâmite na 1ª Vara cível de Mococa/SP. Consta AV.9/15.730 Averbação Premonitória nos autos do processo 1002004-14.2022.8.26.0360 em trâmite na 2ª Vara cível de Mococa/SP. Consta AV.10/15.730 **PENHORA DE 50%** nos autos do processo 1003202-86.2022.8.26.0360 em trâmite na 2ª Vara Cível de Mococa/SP. Consta AV.11/15.730 **PENHORA DE 50%** nos autos do processo 1002004-14.2022.8.26.0360 em trâmite na 2ª Vara cível de Mococa/SP. Consta AV.13/15.730 **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** nos autos do processo 1003200-19.2022.8.26.0360 em trâmite na 2ª Vara cível de Mococa/SP. Consta em trâmite o **AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 2387100-46.2024.8.26.0000** – Relator Sidney Braga – 19. Câmara de Direito Privado - o qual manteve o leilão e foi concedido o efeito suspensivo para a assinatura do auto de arrematação ou de eventual adjudicação do bem até o pronunciamento definitivo da Colenda Câmara. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

Histórico do fôlio real - propriedade

*R-1/15.730 - Por escritura pública de divisão e demarcação lavrada pelo 1º Serviço notarial, o imóvel desta matrícula foi em pagamento aos condomínios **JOSÉ ANYSIO DE RESENDE JUNIOR e MARCELO APARECIDO PEDROSA DE RESENDE.***

*R-6/15.730 – Por escritura pública em 20 de novembro de 2020, **José Anysio de Resende Júnior e sua mulher Ana Lúcia Vieira Silva de Resende, vendeu a Marcelo Aparecido Pedrosa de Resende brasileiro, professor, solteiro, portador do RG nº 10.791.076-7-SSP-SP e inscrito no CPF nº 049.827.018-14, convivente em união estável há 34 anos com Rosani Cristina Rigamonte, brasileira, solteira, maior, professora, portadora do RG nº 13.956.514-0-SSP-SP e inscrita no CPF nº 055.655.278-48, residente e domiciliado neste Município, no sítio Agro Pastoral São José, a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula.***

Constatação: Consta pendente de julgamento o Agravo de Instrumento 2387100-46.2024.8.26.0000 recurso este interposto em virtude da de decisão de fls. 424/425 dos autos originários, que, em execução de título extrajudicial, rejeitou arguição do executado de impenhorabilidade de bem de família (... *conforme demonstrou a parte credora (p. 403/410), não se trata do único bem imóvel da parte executada. Além disso, não há comprovação de que o executado habite tal imóvel com sua família. Além disso, não demonstrou a parte impugnante ter preenchido os requisitos trazidos pela Lei nº 8.629/93, notadamente que a terra é trabalhada pela família....*), foi concedido o efeito suspensivo para a assinatura do auto de arrematação ou de eventual adjudicação do bem até o pronunciamento definitivo da Colenda Câmara.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 215.350,29 (Duzentos e quinze mil, trezentos e cinquenta reais e vinte e nove centavos.) junho/2023 – fls.302.

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 (Art. 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 (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, 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 BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

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, 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, 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. **Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão:** *“Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).*

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.

ARREMATAÇÃO 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. Deverá o

credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

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 do 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)**

§ 1º **Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.**

§ 2º **Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.**

§ 3º **Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”**

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@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, 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, 16 de maio de 2025

Dra. Tayana Lopes Tolentino
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754