

5ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **COPAGRA – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 81.034.993.0001-14; **JONAS KEITI KONDO (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 413.437.519-34; **RICARDO MENDES SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 026.665.579-36; e **OSWALDO ZANQUETA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 500.846.409-44.

O **Dr. Gustavo Coube de Carvalho**, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **FITZ ROY SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS** em face de **COPAGRA – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL e outros - Processo nº 1048644-16.2021.8.26.0100 – Controle nº 679/2021**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 16/12/2024 às 15:30 h** e se encerrará **dia 19/12/2024 às 15:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 19/12/2024 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 10/02/2025 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Consta as fls.1412 dos autos que o arrematante não responderá por dívidas pretéritas de ITR/IPTU.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). Consta as fls.1412/1413 dos autos que qualquer proposta deverá estar acompanhada de prova do depósito judicial de um quarto do preço. As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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 em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **3% (três por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 348 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BATAYPORÃ/MS - IMÓVEL: Área de terras rural denominada FAZENDA ITIO KONDO, com 608,5129ha (seiscentos e oito hectares e cinco mil, cento e vinte e nove metros quadrados) ou 251,4516115 alqueires paulista, desmembrada da Fazenda Santa Rosa, situada no município de Taquarussú, desta comarca de Batayporã-MS, com os seguintes azimutes verdadeiros, distâncias e confrontações: Norte: Walter Chugi Kondo e Mauro Vagula; Sul: Dário F. da Silva e Dorvalino Placo; Leste: João Cunha, Oswaldo H. Basto, Adalto F. Mello, Manoel Ferro e Antônio Nunes; Oeste: José Baldo e José Henrique. Inicia-se pelo marco M1 cravado na divisa com área de Antônio Nunes e área de Walter Chugi Kondo; deste ponto segue-se divisando com a área de Walter Chugi Kondo nos seguintes azimutes e distâncias: M1/M2 azimute de 297º40'48" e distância de 240,91m; [...] M34; deste ponto segue-se divisando com área de Manoel Ferro nos seguintes azimutes e distâncias: M34/M35 azimute de 17º00'31" e distância de 76,82m; M35/M36 azimute de 350º11'49" e distância de 49,19m; M36/M37 azimute de 05º59'52" e distância de 75,31m; M37/M38 azimute de 18º01'41" e distância de 134,20m; M38/M39 azimute de 37º41'34" e distância de 24,96m; deste ponto (M39) segue-se divisando com área de Antônio Nunes nos seguintes azimutes e distâncias: M39/M40 azimute de 35º18'31" e distância de 247,47m; M40/M41 azimute de 65º16'54" e distância de 132,73m; M41/M1 azimute de 82º01'19" e distância de 33,07m; fechando assim a área do polígono.

Consta na Av.02 desta matrícula reserva legal de 20% do imóvel. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00006038220208160121, em trâmite na Vara Cível de Nova Londrina/PR, foi decretada a indisponibilidade do imóvel. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 000163729201982160121, em trâmite na Vara Cível de Nova Londrina/PR, foi decretada a indisponibilidade do imóvel. **Consta no R.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0001216-10.2017.8.16.0121, em trâmite na Vara Cível de Nova Londrina/PR, requerida por FINJUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA contra JONAS KEITI KONDO e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta no R.11 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula. **Consta no R.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0002048-72.2019.8.16.0121, em trâmite na Vara Cível de Nova Londrina/PR, requerida por BANCO DO BRASIL S.A. contra JONAS KEITI KONDO, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta no R.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0000603-82.2020.8.16.0121, em trâmite na Vara Cível de Nova Londrina/PR, requerida por BANCO DO BRASIL S.A. contra COPAGRA – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta no R.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0001282-48.2021.8.16.0121, em trâmite na Vara Cível de Nova Londrina/PR, requerida por FMC QUIMICA DO BRASIL LTDA contra JONAS KEITI KONDO, foi hipotecado judicialmente o imóvel desta matrícula. **Consta no R.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1027072-35.2016.8.26.0114, em trâmite na 10ª Vara Cível de Campinas/SP, requerida por FITZ ROY SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS contra COPAGRA – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta no R.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0000381-51.2019.8.16.0121, em trâmite na Vara Cível de Nova Londrina/PR, requerida por BANCO DO BRASIL S.A. contra COPAGRA – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta no R.17 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0000382-36.2019.8.16.0121, em trâmite na Vara Cível de Nova Londrina/PR, requerida por BANCO DO BRASIL S.A. contra COPAGRA – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta no R.18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0001637-29.2019.8.16.0121, em trâmite na Vara Cível de Nova Londrina/PR, requerida por BANCO DO BRASIL S.A. contra COPAGRA – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta no R.19 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0000380-66.2019.8.16.0121, em trâmite na Vara Cível de Nova Londrina/PR, requerida por BANCO DO BRASIL S.A. contra COPAGRA – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta no R.20 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0000261-42.2018.16.0121, em trâmite na Vara Cível de Nova Londrina/PR, requerida por FITZ ROY SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS contra COPAGRA – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta as fls.1061 dos autos** que o terreno possui benfeitorias.

INCRA nº 950033.692433-8 (Conf.fls.1046).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 39.487.312,00 (trinta e nove milhões quatrocentos e oitenta e sete mil trezentos e doze reais) para outubro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação as fls.1185 no valor de R\$ 11.170.051,95 (agosto/2024).

OBSERVAÇÃO: Consta as fls.1412 dos autos que eventuais penhoras e indisponibilidades originadas de outros processos não impedirão o registro da carta de arrematação, e recairão sobre o preço da arrematação as preferências de terceiros credores.

São Paulo, 12 de novembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Gustavo Coube de Carvalho
Juiz de Direito