21ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **CEAGRO AGRÍCOLA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.971.624/0001-00; e **ANTONIO CARLOS GONÇALVES JÚNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 060.928.198-48; **bem como sua mulher CHISTINE CROTHERS GONÇALVES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 096.899.068-10; e **do depositário VICTOR CROTHERS GONÇALVES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 418.793.558-41. **O Dr. Márcio Teixeira Laranjo**, MM. Juiz de Direito da 21ª 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** que move **FERRO, CASTRO NEVES & DALTRO BORGES SOCIEDADE DE ADVOGADOS E OUTROS** em face de **CEAGRO AGRÍCOLA LTDA E OUTROS - Processo nº 1053790-48.2015.8.26.0100 – controle nº 1065/2015**, 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 gestor www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, 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. Cumpre 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 26/04/2021 às 15:30h** e se encerrará **dia 29/04/2021 às 15:30h**, 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 29/04/2021 às 15:31h** e se encerrará no **dia 24/05/2021 às 15:30h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. **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. **DA PREFERÊNCIA** – Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. **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 poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS -** 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 em que se deu a

arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). **DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar à MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida à Mega Leilões gestor judicial 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão da MEGALEILÕES GESTOR JUDICIAL 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**. DA REMIÇÃO -** Em caso de abortamento do leilão pela remição da execução não haverá pagamento de comissão de leiloeiro, podendo eventualmente ser exigidas despesas devidamente comprovadas havidas até o momento do abortamento do certame. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br.** 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 82.444 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS/SP - IMÓVEL:** Casa nº 42 (quarenta e dois), localizada no Condomínio Residencial "Colinas de Santader", nesta cidade de Campinas, primeira circunscrição imobiliária, à rua Eliseu Teixeira de Camargo, sob número 1.070, composta por sala, dormitório, cozinha e banho, possuindo as seguintes áreas: Reais cobertas – privativa de 33,92m2, comum (lazer e serviços) de 26,99m2 e total de 60,91m2; Reais descobertas – terreno (área de utilização exclusiva) com 1.739,00m2, medindo e confrontando: 24,00m de frente para a via de acesso interno; 67,75m pelo lado direito – de quem de dentro do imóvel olha para a via de acesso interno, com a casa 43; 67,72m do lado esquerdo, confrontando com a casa 41; e pelos fundos mede 27,60m, onde confronta com o Sistema de Lazer; privativa livre de terreno de 1.705,08m2, comum de 403,87m2 e total de 2.108,95m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,2500% no terreno, sendo a área de terreno ocupada pela edificação de 33,92m2. O terreno onde assenta o condomínio residencial possui a área de 159,673,00m2 e é constituído pela Gleba número "51", do quarteirão número 30.022 do Cadastro municipal – descrito e caracterizado na matrícula nº 63.193. **Consta na Av.01 desta matrícula** que sobre o terreno do Condomínio Residencial "Colinas de Santander", incide servidão de passagem para escoamento sanitário de 425,00m2 de área total, instituída em favor de SOCIEDADE DE ABASTECIMENTOS DE ÁGUA E SANEAMENTO S/A. (SANASA CAMPINAS). **Consta na Av.11 desta matrícula** que o imóvel passou a ter área comum de terreno de 478,7514m2, total de terreno de 2.217.7514m2 e a fração ideal de 1,388933% do terreno condominial. **Consta no R.09 desta matrícula** que ANTONIO CARLOS GONÇALVES JUNIOR e sua mulher CHISTINE CROTHERS GONÇALVES, transmitiram a propriedade a título de doação ao filho VICTOR CROTHERS GONÇALVES. **Consta no R.10 desta matrícula** que ANTONIO CARLOS GONÇALVES JUNIOR e sua mulher CHISTINE CROTHERS GONÇALVES, reservaram para si o direito real de usufruto. **Consta na Av.11 desta matrícula** que o imóvel possui clausulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1070724-81.2015.8.26.0100, em trâmite na 30ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por BANCO BTG PACTUAL S.A contra ANTONIO CARLOS GONÇALVES JÚNIOR E OUTROS, foi arrestado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário VICTOR CROTHERS GONÇALVES. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1076391-4820158260100, em trâmite na 6ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A contra CEAGRO ARMAZENS GERAIS LTDA E OUTROS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário ANTONIO CARLOS GONÇALVES JÚNIOR; bem como declarada a ineficácia das transferências da R.09, R.10 e Av.11 desta matrícula. **Consta na Av.14 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositário VICTOR CROTHERS GONÇALVES; bem como foi reconhecida a fraude na doação. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00031080820135230037, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Sinop/MT, foi decretada a indisponibilidade de bens de ANTONIO CARLOS GONÇALVES JUNIOR. **Consta na Av.16 desta**

matrícula que nos autos do Processo nº 00032146720135230037, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Sinop/MT, foi decretada a indisponibilidade de bens de ANTONIO CARLOS GONÇALVES JUNIOR. **Consta na Av.17 e 18 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0044314-95.2018.8.26.0100, em trâmite na 30ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por FERRO, CASTRO NEVES & DALTRO BORGES SOCIEDADE DE ADVOGADOS E OUTROS contra VICTOR CROTHERS GONÇALVES E OUTROS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado; bem como declarada a ineficácia das transferências da R.09, R.10 e Av.11 desta matrícula. **Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 4.120.539,25 (quatro milhões, cento e vinte mil, quinhentos e trinta e nove reais e vinte e cinco centavos) para novembro de 2020, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R$ 14.122.329,28 (agosto/2020).

São Paulo, 12 de março de 2021.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Márcio Teixeira Laranjo
Juiz de Direito