

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itaquaquecetuba/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS REFAU LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 49.098.213/0001-97; **bem como da compradora AGROPETEC – AGROPECUÁRIA TECNOLÓGICA LIMITADA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.997.494/0001-27. **O Dr. Rafael Meira Hamatsu Ribeiro**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itaquaquecetuba/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 **Carta Precatória Cível** ajuizada por **FRANCISCO LAMELO GONZALES E OUTROS** em face de **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS REFAU LTDA - Processo nº 0004444-33.2014.8.26.0278 – Controle nº 864/2014**, expedida nos autos da Ação de Procedimento Ordinário, processo nº 0000981-43.1980-8.26.0224, em tramite na 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, 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 visita não 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 10/06/2024 às 15:30 h** e se encerrará **dia 13/06/2024 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 13/06/2024 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 04/07/2024 às 15:30 h**, 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. **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de ITR 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. Alternativamente, é possível pagar o lance de forma parcelada, sendo certo o pagamento de caução mínima de 25% (vinte e cinco por cento) no prazo de 24h (vinte e quatro horas) e o saldo remanescente em 30 (trinta) parcelas, iguais, mensais e consecutivas, corrigidas pelo índice do Tribunal de Justiça; bem como a incidência de juros de 1% do valor do saldo devedor. **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 ao

Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial nos autos que ficará disponível no site do Leiloeiro ou será enviada por e-mail. **DA REMIÇÃO** – No caso de remição do débito ou de acordo firmado entre as partes, após a publicação do edital, será devida pela parte executada o pagamento da comissão ao Leiloeiro Oficial, desde já arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor pago ou acordado, ficando estabelecido o valor mínimo da referida comissão em R\$ 1.000,00 (um mil reais), independentemente do valor do débito. O pagamento dessa comissão deverá ser efetuado no prazo de 10 dias, contados da homologação do acordo e, em caso de inadimplemento, expedir-se-á certidão para fins de execução e protesto. Se vier a arrematar o bem, o exequente não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor da arrematação exceder o seu crédito, deverá depositar a diferença, dentro de 03 (três) dias, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação; neste caso, o bem será levado a nova alienação eletrônica, às expensas do credor. **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 DOS BENS:**
LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 9.215 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE POÁ/SP - IMÓVEL: Um terreno situado no bairro do Rio Abaixo, no distrito e município de Itaquaquecetuba, desta comarca, assim descrito e caracterizado: inicia no marco 01, cravado no encontro de suas divisas com a área em comum dos demais condôminos e com as terras de Emma, Gordon Klabin e outros, seguindo em linha reta com o rumo 54º10'SE, na distância de 52,00m, fazendo divisas por uma cerca de arame farpado com a área em comum nos demais condôminos, até encontrar o marco 02, daí deflete a esquerda e toma rumo 61º15"SE, na distância de 31,80m, ainda dividindo com terras em comum dos demais condôminos até encontrar o marco 03, daí defletindo a esquerda segue rumo de 71º50'SE, na distância de 70,00m, acompanhado sempre a cerca divisória da área em comum com os demais condomínios, até encontrar o marco 04, daí defletindo a direita, segue com rumo 15º00'SW, ainda dividindo com a área em comum dos demais condôminos, na extensão de 14,30m, até encontrar o marco 4-A, defletindo a esquerda, prossegue no rumo 72º30'SE, na distância de 119,00m, dividindo ainda com a referida área em comum até alcançar o marco 15-A, deflete então a direita e segue rumo 15º00'SW, na distância de 66,70m, fazendo agora divisas com parte de terras em comum reservada à Pedro José Fernandes e sua mulher Marcolina de Almeida Fernandes até encontrar o marco 15, localizado à 3,00m, da cerca de arame do imóvel vizinho de propriedade dos ora vendedores, daí deflete a esquerda e segue rumo 75º00'SE, na distância de 168,00m, fazendo divisas com a área comum reservada à Benedito Maria, sua mulher e outros e estabelecendo, ao mesmo tempo, uma faixa de terras de 3,00m de largura em relação à cerca divisória do imóvel vizinho de propriedade do ora outorgado comprador João Passarelli, até atingir o marco 14, deflete 45º00' à esquerda e segue rumo 30º00'NE, na distância de 10,00m, até atingir o marco 13, cravado à margem direita do córrego existente nas divisas com terras de Emma Gordon Klabin e outros defletindo a direita, segue pela margem do referido córrego na direção SE (córrego abaixo), na extensão de 15,00m, até atingir o marco 6, ficando na divisa com o imóvel do ora outorgado comprador João Passarelli, daí defletindo novamente à direita segue rumo 75º00'NW, na distância de 194,00m, até encontrar o marco 07, fazendo divisas em toda essa extensão com o imóvel da ora outorgante vendedora defletindo à direita, prossegue no rumo 68º30'NW na distância de 87,50m, sempre acompanhado a cerca divisória do imóvel da ora outorgante vendedora, até atingir o marco 08, ainda confrontando com a referida vendedora, deflete a esquerda e segue rumo 73º15'NW, na extensão de 252,00m, até encontrar o marco 9, defletindo a direita segue rumo 61º45'NE, em 27,00m, fazendo divisas por uma cerca de arame com terras de Emma Gordon Klabin e outros, até atingir o marco 10, deflete ainda e segue fazendo divisas com os referidos confrontantes, rumo 79º30'NE, na extensão de 43,90m, até o marco 11, defletindo à esquerda, prossegue com rumo de 26º25'NE, em 28,00m, dividindo com os mesmos confrontantes até o marco 12,

defletindo à direita, segue rumo 37°20'NE na extensão de 35,00m, segue dividindo por uma cerca de arame com os citados confrontantes, até encontrar o marco 01 ponto inicial deste perímetro, cuja descrição foi realizada no sentido horário e encerra uma área calculada de 24.200,00m² ou 2,42 hectares. **Consta no R.06 desta matrícula** que EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS REFAU LTDA vendeu o imóvel desta matrícula a AGROPETEC – AGROPECUÁRIA TECNOLÓGICA LIMITADA. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da Ação de Procedimento Ordinário, Processo nº 224.01.1980.000981-7, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por FRANCISCO LAMELO GONZALES E OUTROS contra EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS REFAU LTDA, foi declarada ineficaz a alienação do imóvel, registrada no nº 06. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Procedimento Ordinário, Processo nº 224.01.1980.000981-7, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por FRANCISCO LAMELO GONZALES E OUTROS contra EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS REFAU LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário MAURÍCIO DO AMARAL BARCELLOS. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 02002005720095020315, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarulhos/SP, foi decretada a indisponibilidade dos bens de EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS REFAU LTDA. **MATRÍCULA Nº 32.747 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE POÁ/SP - IMÓVEL:** Um terreno, situado no Bairro do Rio Abaixo, distrito e município de Itaquaquetuba, Comarca de Póá-SP, assim descrito e caracterizado: Inicia suas divisas na estaca 13ª, em um cruzamento de cerca, daí, por cerca e depois por um Ribeirão confronta com João Passarelli, com SE01°12'x55 metros, SE48°26'x186,72 metros, SE2°39'x105,85 metros, SE46°09'x190,88 metros e SW26°15'x43,00 metros, estaca 26. Deixa o Ribeirão e confronta com Laurentino José Camargo com SE58°53'x70,00 metros chegando à margem da estrada municipal que vai para Itaquaquetuba, vai por ela 20,27 metros; deixa-a e contorna os lotes de José Ribeiro e outros com 128,72 metros, voltando novamente à estrada, por onde segue mais 17,20 metros, estaca 5ª, torna a deixar esta estrada e por cerca, por valo (antigo leito do córrego) e pelo ribeirão confronta com Jordão Alves dos Santos, assim: NE03°53'x84,24 metros, NW42°29'54,40 metros, NW 61°29'x47,70 metros, NW45°49'x50,40 metros e NW29°56'x20,00 metros, estacada 10ª e ribeirão acima 216,70 metros estaca 15 (bambual). Deixa o ribeirão e confronta com Jorge Afonso de Almeida ou sucessores (Serraria Oriente) com NW77°58'x98,00 metros e NW75°33'x199,26 metros, fechando as divisas, encerrando uma área total de 85.694,00 metros quadrados. INCRA: 638.188.001.252-0; área total: 37,9 há; fração min. parc: 2,0ha; mód. Fiscal: 5,0; nº de mód. Fiscais: 5,38. **Consta no R.10 desta matrícula** que EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS REFAU LTDA vendeu o imóvel desta matrícula a AGROPETEC – AGROPECUÁRIA TECNOLÓGICA LIMITADA. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da Ação de Procedimento Ordinário, Processo nº 224.01.1980.000981-7, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por FRANCISCO LAMELO GONZALES E OUTROS contra EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS REFAU LTDA, foi declarada ineficaz a alienação do imóvel, registrada no nº 06. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da Ação de Procedimento Ordinário, Processo nº 224.01.1980.000981-7, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por FRANCISCO LAMELO GONZALES E OUTROS contra EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS REFAU LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário MAURÍCIO DO AMARAL BARCELLOS. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 02002005720095020315, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarulhos/SP, foi decretada a indisponibilidade dos bens de EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS REFAU LTDA.; **E MATRÍCULA Nº 57.118 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE POÁ/SP - IMÓVEL:** Um terreno situado na Estrada Municipal André Passarelli, no Bairro do Rio Abaixo, em perímetro urbano do Município de Itaquaquetuba, que assim se descreve: inicia no marco F1 em cruzamento de cerca e segue com rumo 0°18'NE e distância de 46,19m até o marco 04, que dista 0,43m da cerca segue com rumo de 0°49'NE e distância de 54,33m até o marco 5 que dista 0,41m da cerca; segue com rumo 0°26'NE e distância de 48,41m até o marco 06, que dista 0,41m da cerca; segue com rumo 0°06'NE e distância de 41,29m até o marco 07, que dista 0,20m da cerca; segue com rumo 0°11'NW e distância de 61,81m até o marco 08, que dista 0,85m da cerca; segue com rumo 79°75'SE e distância de 7,75m até o marco 09, que dista 0,35m da cerca; segue com rumo 74°26'SE e distância de 35,25m até o

marco B1, que dista 0,35m da cerca; segue com rumo 74°53'SE e distância de 51,53m até o marco B2, que dista 0,35m da cerca; segue com rumo 66°05'SE e distância de 24,95m até o marco B2, que dista 3,50m da cerca; segue com rumo 76°15'SE e distância de 98,27m até o marco B4, que dista 1,30m da cerca; segue com rumo 71°26'SE e distância de 32,64m até o marco B5, que dista 3,25m e 1,00m respectivamente da cerca; segue com rumo 01°12'SE e distância de 98,55m até o marco C1, que dista 0,85m da cerca; segue com rumo 48°26'SE e distância de 100,00m até o marco C6, que dista 0,45m da cerca; segue com rumo 48°26'SE e distância de 86,72m até o marco 8B; segue com rumo 12°39'SE e distância de 105,85m até o marco 8M; segue com rumo 46°09'SE e distância de 190,88m até o marco 25; segue com rumo 26°15'SE e distância de 43,00m até o marco 25; segue com rumo 64°41'NW e distância de 49,15m até o marco F7, que dista 0,97m da cerca; segue com rumo 62°16'NW e distância de 158,31m até o marco F6, que dista 0,86m da cerca; segue com rumo 59°39'NW e distância de 90,79m até o marco F5, que dista 0,97m da cerca; segue com rumo 59°06'NW e distância de 44,33m até o marco F4, que dista 1,74m da cerca; segue com rumo 51°49'NW de distância de 36,84m até o marco F3, que dista 0,51 da cerca; segue com rumo 52°44'NW e distância de 45,67m até o marco F2, que dista 0,38m da cerca; segue com rumo 50°01'NW e distância de 174,32m até o marco F1, fechando o perímetro, sendo que todos os marcos entre o marco F1 (inclusive) e o marco B4 (inclusive) se encontram pelo lado de dentro da cerca; do marco B5 (inclusive) ao marco C6 (inclusive) se encontram do lado de fora da cerca, e do marco C6 (inclusive) se encontram do lado de fora da cerca, e do marco F7 (inclusive) ao marco F2 (inclusive) se encontram também pelo lado de fora da cerca, e que entre os marcos 8B e 26 não existe cerca, tendo o imóvel objetivando as seguintes confrontações: entre o marco F1 e o marco 8 confronta com propriedade de Nelson Sampaio, entre o marco 8 e o marco 26 confronta com propriedade de Sorana Participações Ltda, entre o marco 26 e o marco F1, confronta com a Estrada Municipal André Passarelli, encerrando a área de 128.587,95m². **Consta no R.06 desta matrícula** que EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS REFAU LTDA vendeu o imóvel desta matrícula a AGROPETEC – AGROPECUÁRIA TECNOLÓGICA LIMITADA. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da Ação de Procedimento Ordinário, Processo nº 224.01.1980.000981-7, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por FRANCISCO LAMELO GONZALES E OUTROS contra EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS REFAU LTDA, foi declarada ineficaz a alienação do imóvel, registrada no nº 06. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Procedimento Ordinário, Processo nº 224.01.1980.000981-7, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, requerida por FRANCISCO LAMELO GONZALES E OUTROS contra EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS REFAU LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário MAURÍCIO DO AMARAL BARCELLOS. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 02002005720095020315, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho da Comarca de Guarulhos/SP, foi decretada a indisponibilidade dos bens de EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS REFAU LTDA. Consta as fls.417 (verso) dos autos que os terrenos são confrontantes entre si, e formam a Fazenda Passarelli, há benfeitorias. As fls. 522 (verso) que os imóveis serão vendidos juntos. **Avaliação deste lote: R\$ 49.453.796,00 (quarenta e nove milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil, setecentos e noventa e seis reais) para agosto de 2017, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Itaquaquecetuba, 07 de maio de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Rafael Meira Hamatsu Ribeiro
Juiz de Direito