

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DE SÃO PAULO/SP.

O Dr. **JOÃO DE OLIVEIRA RODRIGUES FILHO**, Exmo. Juiz de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo, Estado de São Paulo, faz saber, aos que o presente edital virem, dele conhecimento tiverem ou possa interessar que, nos termos das Leis nº 11.101/2005 e 14.112/2020 – Lei de Falência e Recuperação Judicial - LRF e nº 13.105/2015 – Código de Processo Civil – CPC será realizado público leilão pela plataforma www.tezaleiloes.com.br, nos seguintes termos:

PROCESSO: [1077549-02.2019.8.26.0100](https://www.tezaleiloes.com.br/leilao/1077549-02.2019.8.26.0100) - Autofalência.
MASSA FALIDA: **CIA INTERNACIONAL DE SEGUROS** - CNPJ 33.163.718/0001-58.
ADM. JUDICIAL: **TAÍSSA SALLES ROMEIRO** - OAB/SP nº 427.343.
INTERESSADOS: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** e outros.

1º LEILÃO: Abertura no dia **29/04/2022**, às **10h30min**, e encerramento no dia **03/05/2022**, às **10h30min**, com recebimento de lances a partir do valor da avaliação e com os lotes unificados. Não havendo lances seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: Com encerramento no dia **18/05/2022**, às **10h30min**, com recebimento de lances a partir de 60% (sessenta por cento) da avaliação e com os lotes unificados. Não havendo lances seguirá sem interrupção para o:

3º LEILÃO: Às **14h00min**, do mesmo dia, com recebimento de lances a partir do valor da avaliação e com os lotes fracionados. Não havendo lances seguirá sem interrupção para o:

4º LEILÃO: Com encerramento no dia **02/06/2022**, às **14h00min**, com recebimento de lances a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação e com os lotes fracionados.

I. DOS BENS - Os bens objeto do leilão são aqueles descritos de forma resumida no Item I.I e detalhados no Item I.II.

I.I. QUADRO RESUMIDO - conforme Laudo de Avaliação:

LOTES	MATRÍCULA (S)	CRI	AVALIAÇÃO
1	6.078, 5.855, 5.854, 5.853, 5.852, 4.780 e 3.527	Itu	R\$ 62.768.000,00
2	4.709	Itu	R\$ 1.990.000,00
3	4.710	Itu	R\$ 1.690.000,00
4	4.711	Itu	R\$ 1.820.000,00
5	4.712	Itu	R\$ 1.460.000,00
6	4.713	Itu	R\$ 1.450.000,00
7	4.714	Itu	R\$ 1.440.000,00
8	4.715	Itu	R\$ 1.270.000,00
9	4.716	Itu	R\$ 1.580.000,00
10	4.717	Itu	R\$ 1.570.000,00

11	4.718	Itu	R\$ 1.560.000,00
12	4.719	Itu	R\$ 1.550.000,00
13	4.720	Itu	R\$ 1.540.000,00
14	4.721	Itu	R\$ 1.540.000,00
15	4.722	Itu	R\$ 1.530.000,00
16	4.723	Itu	R\$ 1.500.000,00
17	4.724	Itu	R\$ 2.460.000,00
TOTAL			R\$ 88.718.000,00

I.II. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS BENS:

(A) - GLEBA RURAL EM ÁREA DE EXPANSÃO URBANA COM A. T. DE 576,80 HA. (LT. 1)

MATRÍCULA 4.780: UM IMÓVEL RURAL, DENOMINADO "FAZENDA VARGEM GRANDE", situado no Bairro do Pinheirinho, ou Vargem Grande, neste município, ou sejam, 114,38 hectares, " começa no canto da plantação de eucaliptos onde divide com propriedade de Alexandre Bechara ou sucessores, num ponto a 1.800 metros mais ou menos, a partir do Estádio Municipal, pela Estrada do Pinheirinho, seguido por uma cerca já existente numa distância de 860,00 metros, mais ou menos; neste local, encontra-se o ponto denominado 20A, do levantamento geral do imóvel localizado no canto da cerca de arame, ao lado da estrada municipal do Bairro do Pinheirinho, seguir dividindo com terras da Selecta - Comércio e Indústria S/A, pelo rumo 47°28'07"NE, e distância de 106,840m, até o marco denominado AGK deflete a esquerda e segue dividindo por linha ideal de terras, da Selecta Comércio e Indústria S/A, pelo rumo 08°19'27" NW, e distância de 321,192m, até o marco denominado 21K; deflete à direita e segue dividindo por linha ideal de terras, da Selecta Comércio e Indústria S/A, pelo rumo 59°52'58"NE, e distância de 399,785m, até o marco 13, do levantamento geral; deflete a direita e segue dividindo por linha ideal de terras da Selecta Comércio e Indústria S/A, pelo rumo 12°40'30"SE, e distância de 292,719m, até o marco 14 do levantamento geral; deflete à esquerda e segue dividindo por linha ideal de terras da Selecta Comércio e Indústria s/A, pelo rumo 14°29'17"SE e distância de 434,912m, até encontrar o marco 15; deflete levemente à esquerda e segue dividindo por linha ideal de terras da Selecta Comércio e Indústria S/A, pelo rumo 18°50'44"SW e distância de 279,312m, até o marco 16; deflete à direita e segue dividindo por linha ideal de terras com a Selecta Comércio e Indústria S/A, pelo rumo 8°57'20"SW e distância de 79,394m, até encontrar o ponto denominado 16A; daí descendo à esquerda até encontrar o ribeirão denominado Braiaia, também conhecido por Baiaca, divisando o mesmo ribeirão até divisas de Eugênio Whismann, e, daí, pela margem do ribeirão até a cerca de divisa do referido Alexandre Bechara, subindo por essa cerca até o chiqueirão da mesma divisa, por uma linha de eucaliptos, até uma estrada; do canto do aludido chiqueirão, sobe à esquerda até um valo, daí sobe à direita, passando pela porteira da entrada das terras, até pegar o fundo dos eucaliptos referidos; desse ponto, sobe novamente à direita até encontrar o ponto de partida, dividindo com os lotes de nºs: 01 a 16 do loteamento Granjas Bela Vista. CONTRIBUINTE: 632.058.699.667-0. (CRI de Itu/SP).

MATRÍCULA 5.852: UM IMÓVEL RURAL DENOMINADO "SÍTIO BRAIAIA", situado no Bairro do Pinheirinho, neste município, com a área de, mais ou menos 80,70 ha, contendo benfeitorias, dentro das seguintes divisas: "começa de um ponto situado no canto de um valo, onde faz divisas de um lado com Eugênio Prévide, de outro com terras pertencentes a Sebastião de Barros Martins; desse ponto inicial, segue acima marginando um valo com cerca, sempre fazendo divisa com as terras pertencentes a Sebastião de Barros Martins citadas linhas atrás, até encontrar outra cerca em continuação onde passa a fazer divisa com terras pertencentes a Waldemar F. do Amaral ou sucessores, descendo por esta cerca até uma barroca de água, seguindo o curso da mesma, numa extensão mais ou menos de cem braças sem cerca, divisando apenas por esse curso de água, onde novamente começa a outra cerca, sempre a par desse curso de água até encontrar um bambuzal, sempre seguindo esse curso

de água, contorna uma ilha, voltando a mesma e voltando quase ao mesmo bambuzal, ficando essa ilha dentro das terras ora descrita, e desse ponto e divisa deixa o curso de água e continua por uma cerca até encontrar um cedro de onde continua subindo um outro curso de água até encontrar uma cerca onde termina a divisa com Waldemar F.do Amaral ou sucessores e começa a fazer divisa com João Macela e por essa cerca sobe à direita morro acima, até encontrar uma porteira na estrada, estrada essa antiga de acesso ao Sítio Braiaia, atravessa estrada e cerca e a divisa continua agora morro abaixo, mais ou menos cinquenta braças até encontrar outra cerca onde começa, então, a fazer divisa com terras de que se diz pertencer a Antonio Moreira, já falecido, seguindo por essa cerca, agora morro acima, até encontrar outra cerca, onde então começa a fazer divisa com terras pertencentes a Marcelo Savi ou sucessores; essa cerca então começa a descer passando por trás de uma capoeira pertencente ao Sítio Braiaia, até atingir um outro curso d'água, esse maior que todos atrás citados, denominado córrego do Braiaia, seguindo esse curso d'água, desce pelo mesmo passando por uma ponte sobre a estrada nova de acesso ao Sítio Braiaia e a Fazenda Capuava, continua por esse córrego, até encontrar outro curso d'água pequeno que desagua no Córrego Braiaia, neste ponto termina a divisa com Marcelo Savi ou sucessores, e subindo a direita por esse pequeno curso d'água, começa a fazer divisa com terras pertencentes a Raul dos Santos Azevedo ou sucessores; até encontrar uma cerca terminando aí de fazer divisa com Raul dos Santos Azevedo e sucessores, nesse ponto começa novamente a fazer divisa com Eugênio Prévide, essa cerca sobe à direita, morro acima e morro abaixo, contornando o local onde existia um cafezal, do Sítio Braiaia, um pasto e um eucaliptal, ambos pertencentes também ao Sítio Braiaia, passando por trás do mesmo até o seu final, de onde a cerca quebra à direita morro abaixo, até encontrar uma represa pertencente ao Sítio Braiaia, dessa represa segue pela sua margem à esquerda até encontrar outra cerca, subindo então morro acima pela mesma, contornando o cafezal do vizinho Eugênio Prévide, cerca essa interrompida por uma porteira; desse vizinho e continuando essa cerca vai encontrar outra porteira, essa de agora de acesso à Fazenda Capuava, onde encontra um valo, virando à esquerda até o canto do mesmo ponto inicial de onde se começou a descrição das divisas do Sítio Braiaia. CONTRIBUINTE (INCRA): 632.058.699.667-0. (CRI de Itu/SP).

MATRÍCULA 5.853: UM IMÓVEL RURAL, DENOMINADO “FAZENDA CAPUAVA”, situado no Bairro Pinheirinho, neste município, contendo em sua integralidade a área de 73 alqueires, ou seja 176,66 ha., com benfeitorias diversas, dividindo por seus diversos lados com propriedade de Nartale Beuzi, Eugênio Wissman, Eugênio Prévide, Henrique Bassanelli, Antonio Angarten, Rangel Cavana e outros. CONTRIBUINTE: 632.058.002.410-2. (CRI de Itu/SP)

MATRÍCULA 5.854: UM IMÓVEL RURAL DENOMINADO “SÍTIO SÃO SEBASTIÃO”, situado no Bairro Pinheirinho, neste município, sem benfeitorias, contendo a área de, mais ou menos, 58,08 ha, confrontando com Joaquim de Oliveira, Igino Prévide, Sebastião de Barros Martins, Armando Fruet, Luiza M. Cury, Antonio Angarten, Waldemar do Amaral e Celestino Peres ou sucessores. CONTRIBUINTE (INCRA): 632.058.002.410. (CRI de Itu/SP).

MATRÍCULA 5.855: UM IMÓVEL RURAL, desmembrado do Sítio Capuava ou Braiaia, situado no Bairro do Pinheirinho, neste município, sem benfeitorias, contendo a área de 4 alqueires, ou seja, 9,68 ha, divisando por seus diversos lados, com Joaquim de Oliveira, Sebastião de Barros Martins, com propriedade de Waldemar do Amaral Ferreira e finalmente com Eugênio Prévide ou sucessores. CONTRIBUINTE (INCRA): 632.058.002.410-2. (CRI de Itu/SP).

MATRÍCULA 6.078: UM IMÓVEL RURAL DENOMINADO “SÍTIO SÃO JOÃO”, localizado no Bairro do Pinheirinho ou Vargem Grande, neste município, contendo a área de 96,80 ha, dividindo em duas faces com terras de Sebastião de Barros Martins e pelos demais lados com a estrada do Pau D’Alho, Eugênio Whismann, José Massela, Raul de Azevedo ou sucessores, de tais confrontantes, com benfeitorias constantes de casa de morada e galpões, instalações elétricas e hidráulicas, motores em perfeitos estados de conservação. CONTRIBUINTE (INCRA): 632.058.002.166. (CRI de Itu/SP).

MATRÍCULA 3.527: UM IMÓVEL RURAL DENOMINADO "ÁREA DA CERÂMICA", situado no Bairro do Pinheirinho ou Vargem Grande, neste município, sem benfeitorias, com a área de 405.000,00 metros quadrados, que assim se descreve e confronta: "Começa no ponto denominado 20a, do levantamento geral do imóvel, localizado no canto de cerca de arame, ao lado da estrada municipal do Bairro do Pinheirinho; segue dividindo com terras de Yara Maria An Khoury e Suely Aun Nahas (Granja Selecta), pelo rumo 47°28' 07" NE distância de 106,840m, até o marco denominado A6K; deflete à esquerda e segue dividindo por linha ideal com terras de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas (Granja Selecta) pelo rumo 08°19'27" NI e distância de 321,192m, até o marco denominado 21K; deflete à direita e segue dividindo por linha ideal com terras de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas (Granja Selecta) pelo rumo 59°52'158" NE e distância de 399,785m, até o marco l3 do levantamento geral; deflete a direita e segue dividindo por linha ideal com terras de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas (Granja Selecta) pelo rumo 12940' 30" SE e distância de 292,719m, até o marco 14 do levantamento geral; deflete novamente à esquerda e segue dividindo por linha ideal com terras de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas (Granja Selecta) pelo rumo 14029'17" SE e distância de 434,912m, até encontrar o marco 15 do levantamento geral; deflete levemente à esquerda e segue dividindo por linha ideal com terras de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas (Granja Selecta) pelo rumo 18°50'44" SE e distância de 279,312m, até o marco 16 do levantamento geral; deflete à direita e segue dividindo por linha ideal com terras de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas (Granja Selecta) pelo rumo 08°57'20" SW e distância de 79,394m até encontrar o ponto denominado 16a, localizado junto de uma cerca de arame; deflete à direita e segue dividindo por cerca de arame com terras de Aseb Nassb Nofarrej, pelos seguintes rumos e distâncias: do ponto denominado 16a. até 16b. 48°58'16" NW-68,859m; do ponto denominado 16b. até 17a 50°03'49 NW - 180,921m; do ponto denominado 17a. até 17b. 72°03'36" SW - 74,417m; do ponto denominado 17b. até 17c. 59°16'05" SW - 17,203m; do ponto denominado 17c. até A2a. - A2a. - 45°29'32" SW - 18,686m; do ponto denominado A2a. até A2b. - 39°26'54" SW - 39,902m; do ponto denominado A2b. até A3a. 44°19'23" SW - 39,449m; do ponto denominado A3a. até A3b: 54°06'20" SW - 29,615m; do ponto denominado A3b. até A3c. 55°52'35" SW - 26,764m; do ponto denominado A3c. até 18a. 50°36'37" SW - 17,518m; do ponto denominado 18a. até 18b. 54°56'36" SW - 23,862m; do ponto denominado 18b. até 18c. 48°24'37" SW - 80,412m; deflete à direita e segue dividindo por cerca de arame com a estrada municipal do Bairro do Pinheirinho pelos seguintes rumos e distâncias: do ponto denominado 18c. até 18e. - 16°14'38" NW - 41,036m; do ponto denominado 18e. até 18f. - 12°26'45" NW - 32,160m; do ponto denominado 18f. até A4a. - 09°34'55" NW - 31,629m; do ponto denominado A4a. até 19a. - 10°02'20" NW - 222,400m; do ponto denominado 19a. até 19c. - 20°34'59" NW - 57,045m; do ponto denominado 19c. até 20a. - 25°09'40" NW - 151,908m; quando encontra o ponto de partida, fechando o perímetro." Os rumos acima relacionados são orientados pelo Norte Verdadeiro. CONTRIBUINTE (INCRA): 632.058.689.998-4. (CRI de Itu/SP).

LOCALIZAÇÃO: Estrada Municipal do Pinheirinho, S/N, Pinheirinho, Itu, SP.

(B) - IMÓVEIS URBANOS

LT. 2 - MATRÍCULA 4.709: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com frente para a rua Três, esquina com a Estrada Pinheirinho, constituído pelo lote nº 01, da quadra nº 01, do loteamento denominado "Granjas Bela Vista", no Bairro Pinheirinho, nesta cidade, medindo 14,40m de frente; 91,00m do lado Estrada do Pinheirinho; 176,00m do lado que divide com o lote nº 02, e 110,00m nos fundos, onde divide com a Fazenda Vargem Grande, de propriedade de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas, encerrando a área de 11.440,00m². CONTRIBUINTE: 15.0009.0001-00. (CRI de Itu/SP).

LT. 3 - MATRÍCULA 4.710: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com frente para a rua Três, constituído pelo lote nº 02, da quadra nº 01, do loteamento denominado "Granjas Bela Vista", no Bairro Pinheirinho, nesta cidade, medindo 50,00m de frente; 176,00m do lado lote nº 01;

197,00m do lado do lote nº 03, e 55,00m nos fundos, onde divide com a Fazenda Vargem Grande, de propriedade de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas, encerrando a área de 9.325,00m². CONTRIBUINTE: 15.0009.0002-00. (CRI de Itu/SP).

LT. 4 - MATRÍCULA 4.711: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com frente para a rua Três, constituído pelo lote nº 03, da quadra nº 01, do loteamento denominado “Granjas Bela Vista”, no Bairro Pinheirinho, nesta cidade, medindo 50,00m de frente; 197,00m do lado que divide com o lote nº 02; 204,00m do lado que divide com o lote nº 04; e 52,00m nos fundos, onde divide com a Fazenda Vargem Grande, de propriedade de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas; sendo 36,00m, mais 16,00m em linha quebrada; encerrando a área de 10.144,00m². CONTRIBUINTE: 15.0009.0003-00. (CRI de Itu/SP).

LT. 5 - MATRÍCULA 4.712: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com frente para a rua Três, constituído pelo lote nº 03, da quadra nº 01, do loteamento denominado “Granjas Bela Vista”, no Bairro Pinheirinho, nesta cidade, medindo 50,00m de frente; 204,00m do lado que divide com o lote nº 03; 202,00m do lado que divide com o lote nº 05; e 50,10m nos fundos, onde divide com a Fazenda Vargem Grande, de propriedade de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas; encerrando a área de 10.150,00m². CONTRIBUINTE: 15.0009.0004-00. (CRI de Itu/SP).

LT. 6 - MATRÍCULA 4.713: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com frente para a rua Três, constituído pelo lote nº 05, da quadra nº 01, do loteamento denominado “Granjas Bela Vista”, no Bairro Pinheirinho, nesta cidade, medindo 50,00m de frente; 202,00m do lado que divide com o lote nº 04; 201,00m do lado que divide com o lote nº 06; e 50,10m nos fundos, onde divide com a Fazenda Vargem Grande, de propriedade de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas; encerrando a área de 10.075,00m². CONTRIBUINTE: 15.0009.0005-00. (CRI de Itu/SP).

LT. 7 - MATRÍCULA 4.714: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com frente para a rua Três, constituído pelo lote nº 06, da quadra nº 01, do loteamento denominado “Granjas Bela Vista”, no Bairro Pinheirinho, nesta cidade, medindo 50,00m de frente; 201,00m do lado que divide com o lote nº 05; 200,00m do lote nº 07; e 50,10m nos fundos, onde divide com a Fazenda Vargem Grande, de propriedade de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas; encerrando a área de 10.025,00m². CONTRIBUINTE: 15.0009.0006-00. (CRI de Itu/SP).

LT. 8 - MATRÍCULA 4.715: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com frente para a rua Três, constituído pelo lote nº 07, da quadra nº 01, do loteamento denominado “Granjas Bela Vista”, no Bairro Pinheirinho, nesta cidade, medindo: 50,00m de frente; 200,00m do lado que divide com o lote nº 06; 199,00m do lado que divide com o lote nº 08; e 50,10m nos fundos, com a Fazenda Vargem Grande, de propriedade de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas; com a área de 9.975,00m². CONTRIBUINTE: 15.0009.0007-00. (CRI de Itu/SP).

LT. 9 - MATRÍCULA 4.716: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com frente para a rua Três, constituído pelo lote nº 08, da quadra nº 01, do loteamento denominado “Granjas Bela Vista”, no Bairro Pinheirinho, nesta cidade, medindo 50,00m de frente; 199,00m do lado que divide com o lote nº 07; 197,00m do lado que divide com o lote nº 09; e, 50,10m nos fundos, com a Fazenda Vargem Grande, de propriedade de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas; encerrando a área de 9.900,00m². CONTRIBUINTE: 15.0009.0008-00. (CRI de Itu/SP).

LT. 10 - MATRÍCULA 4.717: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com frente para a rua Três, constituído pelo lote nº 09, da quadra nº 01, do loteamento denominado “Granjas Bela Vista”, no Bairro Pinheirinho, nesta cidade, medindo 50,00m de frente; 197,00m do lado que divide com o lote nº 08; 196,00m do lado que divide com o lote nº 10; e, 50,10m nos fundos, onde divide com a Fazenda Vargem Grande, de propriedade de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas; encerrando a área de 9.825,00m². CONTRIBUINTE: 15.0009.0008-00. (CRI de Itu/SP).

- LT. 11 - MATRÍCULA 4.718:** UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com frente para a rua Três, constituído pelo lote nº 10, da quadra nº 01, do loteamento denominado “Granjas Bela Vista”, no Bairro Pinheirinho, nesta cidade, medindo 50,00m de frente; 196,00m do lado que divide com o lote nº 09; 194,00m do lado que divide com o lote nº 11; e, 50,10m nos fundos, com a Fazenda Vargem Grande, de propriedade de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas; encerrando a área de 9.750,00m². CONTRIBUINTE: 15.0009.0010-00. (CRI de Itu/SP).
- LT. 12 - MATRÍCULA 4.719:** UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com frente para a rua Três, constituído pelo lote nº 11, da quadra nº 01, do loteamento denominado “Granjas Bela Vista”, no Bairro Pinheirinho, nesta cidade, medindo 50,00m de frente; 194,00m do lado que divide com o lote nº 10; 193,00m do lado que divide com o lote nº 12; e, 50,10m nos fundos, com a Fazenda Vargem Grande, de propriedade de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas; encerrando a área de 9.675,00m². CONTRIBUINTE: 15.0009.0011-00. (CRI de Itu/SP).
- LT. 13 - MATRÍCULA 4.720:** UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com frente para a rua Três, constituído pelo lote nº 12, da quadra nº 01, do loteamento denominado “Granjas Bela Vista”, no Bairro Pinheirinho, nesta cidade, medindo 50,00m de frente; 193,00m do lado que divide com o lote nº 11; 193,00m do lado que divide com o lote nº 13; e 50,10m nos fundos, onde divide com a Fazenda Vargem Grande, de propriedade de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas; encerrando a área de 9.625,00m². CONTRIBUINTE: 15.0009.0012-00. (CRI de Itu/SP).
- LT. 14 - MATRÍCULA 4.721:** UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com frente para a rua Três, constituído pelo lote nº 13, da quadra nº 01, do loteamento denominado “Granjas Bela Vista”, no Bairro Pinheirinho, nesta cidade, medindo 50,00m de frente; 192,00m do lado que divide com o lote nº 12; 190,00m do lado que divide com o lote nº 14; e, 50,10m nos fundos, onde divide com a Fazenda Vargem Grande, de propriedade de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas; encerrando a área de 9.550,00m². CONTRIBUINTE: 15.0009.0013-00. (CRI de Itu/SP).
- LT. 15 - MATRÍCULA 4.722:** UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com frente para a rua Três, constituído pelo lote nº 14, da quadra nº 01, do loteamento denominado “Granjas Bela Vista”, no Bairro Pinheirinho, nesta cidade, medindo 50,00m de frente; 190,00m do lado que divide com o lote nº 13; 188,00m do lado que divide com o lote nº 15; e, 50,10m nos fundos, onde divide com a Fazenda Vargem Grande, de propriedade de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas; encerrando a área de 9.462,00m². CONTRIBUINTE: 15.0009.0015-00. (CRI de Itu/SP).
- LT. 16 - MATRÍCULA 4.723:** UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com frente para a rua Três, constituído pelo lote nº 15, da quadra nº 01, do loteamento denominado “Granjas Bela Vista”, no Bairro Pinheirinho, nesta cidade, medindo 70,00m de frente; 188,00m do lado que divide com o lote nº 14; 200,00m do lado que divide com o lote nº 16; e, 80,00m nos fundos, onde divide com a Fazenda Vargem Grande, de propriedade de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas; encerrando a área de 9.312,00m². CONTRIBUINTE: 15.0009.0015-00. (CRI de Itu/SP).
- LT. 17 - MATRÍCULA 4.724:** UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, com frente para a rua Três, constituído pelo lote nº 16, da quadra nº 01, do loteamento denominado “Granjas Bela Vista”, no Bairro Pinheirinho, nesta cidade, medindo 82,80m de frente; 200,00m do lado que divide com o lote nº 15; 74,00m nesse mesmo lado e divide com a Fazenda Vargem Grande; e, 190,10m em linha irregular e divide com quem de direito, e nos fundos mede mais ou menos 39,00m com a Fazenda Vargem Grande, de propriedade de Yara Maria Aun Khoury e Suely Aun Nahas; encerrando a área de 12.758,00m². CONTRIBUINTE: 15.0009.0016-00. (CRI de Itu/SP).

LOCALIZAÇÃO: Rua Três, S/N, Loteamento Granjas Bela Vista, Pinheirinho, Itu, SP.

II. DO LEILÃO

O leilão será conduzido pelos Leiloeiros Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, JUCESP 1066 e Erick Soares Hammoud Teles, JUCESP 1197, e realizado exclusivamente de forma eletrônica por meio do portal www.tezaleiloes.com.br.

III. FORMATO DO LEILÃO E VALOR DE VENDA

Serão realizados quatro leilões. No 1º leilão serão admitidos lances a partir do valor da avaliação, com os lotes unificados. Caso não haja lance no primeiro leilão, seguirá sem interrupção para o 2º leilão, ocasião em que serão admitidos lances a partir de 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação, para os lotes unificados. Não havendo lances, seguirá sem interrupção para o 3º leilão, onde serão admitidos lances a partir do valor da avaliação, com os lotes fracionados. Caso não haja lance no terceiro leilão, seguirá sem interrupção para o 4º leilão, ocasião em que serão admitidos lances a partir de 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação para os lotes fracionados.

IV. PAGAMENTO

O pagamento poderá ser feito de duas formas:

À vista: com sinal de 20% (vinte por cento), com pagamento em 24h (vinte e quatro horas) do término do leilão e o saldo em até 5 (cinco) dias corridos, ou;

Parcelado: com sinal de 20% (vinte por cento), pago em 24h (vinte e quatro horas) do término do leilão e o saldo em até 18 (dezoito) parcelas mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, com vencimento no dia 5 (cinco) de cada mês ou no próximo dia útil, caso caia em dia não útil, ficando o próprio bem gravado com hipoteca judicial para garantia da dívida.

Em ambos os casos (à vista ou parcelado), os licitantes concorrerão em igualdade de condições, isto é: sem direito de preferência. Caso o arrematante não realize o pagamento do sinal no prazo estipulado, a arrematação será desfeita e aplicada multa de 20% (vinte por cento) sobre o respectivo valor total do lance mais a comissão de venda prevista neste edital. Caso haja atraso no pagamento do saldo remanescente ou parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre o respectivo saldo (à vista) ou soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

V. COMISSÃO

A comissão de venda corresponde à 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga à TEZA Leilões e Latino America Partners. A comissão devida 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.

VI. PAGAMENTO DA COMISSÃO

O pagamento da comissão pelo leilão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) do término do leilão, mediante BOLETOS BANCÁRIOS ou outro meio a ser indicado, que serão enviados pelo Leiloeiro por e-mail ao arrematante.

VII. COMPROVAÇÃO DE CAPACIDADE FINANCEIRA

Os interessados em participar do leilão deverão apresentar prova de capacidade financeira, que poderá ser feita por qualquer uma das seguintes modalidades:

Pessoa física: a) patrimônio próprio em valor igual ou superior ao valor de avaliação dos bens que pretender se habilitar; b) fiança bancária em valor igual ao da avaliação dos bens que pretender se

habilitar; c) seguro garantia em valor igual ao da avaliação dos bens que pretender se habilitar, ou; d) caução no valor de 20% (vinte por cento) do valor da avaliação dos bens que pretender se habilitar, depositados na conta bancária da TEZA.

Pessoa jurídica: a) comprovação de capital social integralizado em quantia igual ou superior ao valor de avaliação dos bens que pretender se habilitar; b) patrimônio próprio em valor igual ou superior ao valor de avaliação dos bens que pretender se habilitar; c) fiança bancária em valor igual ao da avaliação dos bens que pretender se habilitar; d) seguro garantia/Bid Bond em valor igual ao da avaliação dos bens que pretender se habilitar, ou; e) caução no valor de 20% (vinte por cento) do valor da avaliação dos bens que pretender se habilitar, depositados na conta bancária da TEZA.

Somente serão admitidas fiança bancária e seguro garantia/Bid Bond emitidos por instituição financeira de primeira linha. Poderá o Leiloeiro exigir a complementação de informações sempre que entender necessário.

VIII. CLASSIFICAÇÃO

Os lances são irrevogáveis e irretiráveis, sendo eleito vencedor o licitante que enviar o maior lance. Caso o licitante vencedor deixe de realizar o pagamento de sua oferta ou seja desclassificado por decisão judicial, será convocado o licitante que enviou a maior oferta subsequente, o qual deverá realizar o pagamento observando os mesmos prazos estipulados neste edital, a contar da notificação realizada pelo Leiloeiro no endereço de e-mail informado no cadastro.

IX. VISITAÇÃO

O interessado que desejar visitar os bens deverá se cadastrar previamente no site www.tezaleiloes.com.br e formalizar o interesse através do e-mail contato@tezaleiloes.com.br para agendamento.

X. ÔNUS

Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, livres de ônus ou gravames até a data da arrematação, servindo os memoriais descritivos somente como referência, podendo apresentar alguma diferença com o levantamento de campo. Não haverá sucessão do arrematante nas obrigações da Massa Falida, inclusive as de natureza tributária, Imposto Territorial Rural - ITR, trabalhista ou decorrentes de acidentes de trabalho (Lei 14.112/2020 e art. 130, parágrafo único, CTN). As despesas com a transferência do domínio/propriedade, Imposto Territorial Rural ou outros impostos, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel com fato gerador a partir da data da arrematação, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante. O arrematante poderá providenciar a averbação do Auto de Arrematação na(s) matrícula(s) do bem arrematado, como forma de compromisso e garantia, até que seja expedida a devida Carta de Arrematação.

Ficam intimados deste edital os representantes legais da Massa Falida, nas pessoas dos patronos, a Administradora Judicial, credores, Ministério Público e a quem mais possa interessar.

São Paulo, 09 de Fevereiro de 2022.

JOAO DE OLIVEIRA RODRIGUES FILHO
Juiz de Direito