

**VARA ÚNICA DA COMARCA DE FLÓRIDA PAULISTA/SP.**

O Douto Juízo da Vara Única da Comarca de Flórida Paulista, 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](http://www.tezaleiloes.com.br), nos seguintes termos:

**PROCESSO:** [0001020-98.2010.8.26.0673](#) - Falência.  
**MASSA FALIDA:** **FLORALCO AÇÚCAR E ÁLCOOL** - CNPJ 60.918.968/0001-23;  
**AGRO BERTOLO LTDA** - CNPJ 61.224.267/0001-57;  
**FLORALCO ENER. GER. DE ENERGIA LTDA** - CNPJ 09.222.352/0001-66;  
**BERTOLO AGROINDUSTRIAL LTDA** - CNPJ 52.317.435/0001-68;  
**BERTOLO IMPORTADORA LTDA** - CNPJ 07.420.538/0001-02.  
**ADM. JUDICIAL:** **EXPERTISEMAIS SERV. CONT. E ADM. EIRELI** - CNPJ 19.615.744/0001-49.  
**INTERESSADOS:** **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** e outros.

**1º LEILÃO:** Abertura no dia **31/05/2024**, às **11h00min**, e encerramento no dia **04/06/2024**, às **11h00min**, com recebimento de lances a partir do valor da avaliação. Não havendo lances seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO:** Com encerramento no dia **19/06/2024**, às **11h00min**, com recebimento de lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lances seguirá sem interrupção para o:

**3º LEILÃO:** Com encerramento no dia **04/07/2024**, às **11h00min**, com recebimento de lances a qualquer preço.

**I. DOS BENS**

Os bens objeto do leilão são aqueles descritos resumidamente no Item I.I e detalhados no Item I.II.

**I.I. QUADRO RESUMIDO DOS BENS** - conforme Laudo de Avaliação:

ID	DENOMINAÇÃO	MATRÍCULA/TRANSCR	CARTÓRIO	ÁREA (ha)	VALOR
1	FAZENDA NUNES (Queirozes III)	3.631	MONTE ALTO	60,8443	R\$ 7.323.852,12
2	FAZENDA RICARDO I	738	STA. ADÉLIA	23,9718	R\$ 2.674.329,01
3	SÍTIO SANTA FÉ	22.752	MONTE ALTO	7,7440	R\$ 858.913,83
4	FAZENDA SANTA LÚCIA (Bom Jesus I)	Escritura Pública, Livro 75, Folhas 148/150	ARIRANHA	21,6797	R\$ 2.418.618,98
5	FAZENDA SANTA RITA (B)	Escritura Pública, Livro 95, Folhas 95/101	STA. ADÉLIA	24,20	R\$ 3.085.727,72
6	FAZENDA SÃO BENTO	5.737	STA. ADÉLIA	41,14	R\$ 4.732.891,65
<b>TOTAL</b>				<b>179,5798</b>	<b>R\$ 21.094.333,31</b>

**I.II. DESCRIÇÃO MATRICULAR DOS BENS:****IMÓVEL 1 – FAZENDA NUNES (QUEIROZES III):**

**MATRÍCULA 3.631:** Uma área de terras sem benfeitorias, situada na Fazenda Queirozes ou Macaúbas, no município de Pirangi, desta comarca, composta de 13,00 alqueires ou sejam 31,46 ha., dentro das seguintes divisas e confrontações: começa no Córrego dos Queirozes no ponto onde faz divisa - com o lote de Odilon Nunes de Oliveira, próximo a uma passagem antiga-aí existente, e daí sobe dividindo com este por uma linha e rumo 15°30'SE 536,00 metros até encontrar uma cerca de arame na divisa de sucessores de Albino Balsanelli, próximo a uma porteira aí existente; daí, defletindo a direita segue dividindo com estes por uma cerca de arame e - rumo 64°20' SS. 256,50 metros até encontrar um córrego sem denominação-na divisa de Julio Passalongo; daí, defletindo a direita desce por este córrego abaixo até a confluência deste com o córrego dos Queirozes; daí segue o rumo 33°12' NO 46,00 metros até encontrar um morão de cerca ainda na divisa de Julio Passalongo; daí defletindo a direita, segue divisando com este por uma cerca de arame e rumo 14°35' NO 331,00 metros até encontrar a divisa de Joaquim Nunes de Oliveira; daí defletindo a direita, segue divisando com este por uma cerca de arame e rumo 10°02'NE 105,00 metros, daí defletindo a direita segue divisando ainda com o mesmo por uma linha de divisa e rumo 58850° SE 543,00 metros até encontrar o córrego dos Queirozes; daí defletindo a direita, desce por este abaixo até encontrar a divisa do lote de Odilon Nunes de Oliveira, próximo a uma passagem antiga aí existente e onde tiveram início as presentes divisas. RETIFICAÇÃO DE ÁREA (AV. 30, de 14/03/2001): Começa no Córrego dos Queirozes no ponto onde faz divisa com o lote de Odilon Nunes de Oliveira, próximo a uma passagem antiga existente, e daí sobe dividindo com este por uma linha e rumo 15°30'SE - 536,00 metros, até encontrar uma cerca de arame na divisa de Odilon Nunes de Oliveira (sucessor de Albino Balsanelli), próximo a uma porteira aí existente; daí, defletindo à direita segue dividindo com estes por uma cerca de arame e rumo 64°20' SW - 256,50 metros, até encontrar um Córrego sem denominação na divisa de Ibieté Agropecuária Ltda. (sucessora de Júlio Passalongo); daí defletindo à direita desce por este Córrego abaixo até a confluência deste com o Córrego dos Queirozes numa distância de 665,60 metros; daí segue rumo 33°12' N - 46,00 metros até encontrar um mourão de cerca na divisa de Valdecir Alves e outros (sucessores de Júlio Passalongo): daí defletindo à direita, segue divisando com este por uma cerca de arame e rumo 14°35'NW - 331,00 metros, confrontando com Oscar Braga, onde se encontra a divisa de Odilon Nunes de Oliveira (sucessor de Joaquim Nunes de Oliveira); daí defletindo à direita, segue divisando com este por uma cerca de arame e rumo 10°02'NE - 105,00 metros, confrontando com Odilon Nunes de Oliveira; daí defletindo à direita segue divisando ainda com o mesmo por uma linha de divisa e rumo 58°50' SE - 543,00 metros, até encontrar o Córrego dos Queirozes; daí defletindo à direita, desce por este abaixo até encontrar a divisa do lote de Odilon Nunes de Oliveira, próximo a uma passagem antiga aí existente e onde tiveram início as presentes divisas, perfazendo uma área de 31,46,00 has. ou 13,00 alqueires, com a denominação de "SÍTIO QUEIROZES II". INCRA: 612.081.001.600-8.

#### **IMÓVEL 2 – FAZENDA RICARDO I:**

**MATRÍCULA 738:** Um imóvel rural com a área de 39 alqueires, ou sejam, 94,38 hectares, de terra, mais ou menos, encravado na Fazenda Ires Barras, bairro Uruaí, neste distrito, município e comarca de Santa Adélia, contendo duas casas, pastos, cercas de arame e menores benfeitorias, confrontando em sua integridade com Luiz Chiodini, Angelo Zancaner, Valentim Cassaro, ou seus sucessores, e quem mais de direito. ESCRITURA PÚBLICA (R.6, de 16/05/1986): Adquirida pela BERTOLO- AGROPASTORIL LTDA., a parte ideal correspondente à 23,97,78 hectares, ou 239.718,00m<sup>2</sup>. INCRA: 611.123.004.375.

#### **IMÓVEL 3 – SÍTIO SANTA FÉ:**

**MATRÍCULA 22.752:** UMA ÁREA DE TERRAS, composta de 7,74,40 has. ou 3,20 alqueires, desmembrada do Sítio Santa Maria, da FAZENDA QUEIROZES - Quinhão B, situada no município de Pirangi, desta comarca, com seus limites e confrontações seguintes: "Começa no marco (7) na divisa de Adelino Bertolo; daí segue até o marco (14) obedecendo os seguintes alinhamentos: (7-8) 76°20'SW - 707,74 metros; (8-14) 14°56' SW - 130,00 metros; do marco (14) ao marco (13) confronta-se com a área remanescente, obedecendo os seguintes alinhamentos: (14-13) 75°19'NE-741,29 metros; do marco (13) ao marco (7) confronta-se com Joaquim Nunes de Oliveira, obedecendo o seguinte alinhamento: (13-7) 01°57' NE - 105,00 metros, onde se deu o fechamento do perímetro. INCRA (área maior): 641.065.029.505-1

#### **IMÓVEL 4 – DIREITOS ORIUNDOS DE ESCRITURA PÚBLICA (Livro 0075, Folhas 148/150), NÃO REGISTRADA, SOBRE PARTE DESMEMBRADA DA FAZENDA SANTA LÚCIA (Bom Jesus I):**

**DESCRIÇÃO:** UMA ÁREA DE TERRAS composta de 216.797,00 m<sup>2</sup>, ou 21,68 ha., ou 8,95 alqueires, desmembrada do Sítio Bom Deus, da denominada Fazenda Santa Lucia - Quinhão II, localizada neste município de Ariranha, da comarca de Santa Adélia, deste Estado, com seus limites e confrontações seguintes: Tem início no marco 6 ao marco 7 confronta-se com Mauricio Rossi e esposa, obedecendo os

seguintes alinhamentos: (6-7) 31°28'50"NW 429,32 metros. Do marco 7 ao marco 23 confronta-se com Goguinhas. 1 de Marcos Valentim Appendino o Inez Thereza Appendino, com rumo 67°31'27 SE e distância de 528,60 metros. Do marco 23 ao marco 27-A confronta-se com Euclides Baldini e esposa, Antonio Baldini e esposa, e Pedro Baldini e esposa, obedecendo os seguintes alinhamentos: (23-24) 15°12'59"SE - 30,91 metros; (24-25) 19°55'36"SE - 49,55 metros; (25-26) 18°50'40"SE: - 50,00 metros; (26-27) 17°24'53"SE - 76,71 metros; (27-27<sup>A</sup>) 16°53'41"SE - 170,70 metros. Do marco 27<sup>A</sup> ao marco 6 confronta-se com área remanescente, obedecendo os seguintes alinhamentos: (27<sup>A</sup> - 27B) 75°15'59"NE - 114,69 metros; (27B - 27C) 85°59'46"NE - 34,21 metros; (27C-27D) 74°52'45"NE - 58,99. metros; (27D - 27E) 60°32'20"NI: - 115,50 metros; (27E - 27F) 74°31'54"NE - 46,00 metros; (27F - 27G) 87°07'06"NE: - 55,87 metros; (27G - 27H) 81°19'29"NE - 128,76 metros; (27H - 27I) 86°38'31"NE - 43,23 metros; (27I - 6) 80°41'15"NE - 47,06 metros. INCRA (área maior): 630.055.048.534-1.

#### **IMÓVEL 5 – DIREITOS ORIUNDOS DE ESCRITURA PÚBLICA (Livro 95, Folhas 95/101), NÃO REGISTRADA, SOBRE PARTE DESMEMBRADA (ÁREA B) DE 24,2000 HA DA FAZENDA SANTA RITA:**

**DESCRIÇÃO:** Imóvel Rural DESIGNADO: ÁREA B, com a área de 24,2000 hectares ou 10,0000 alqueires de terras, situado na Fazenda Santa Rita, do distrito e município de Palmares Paulista, da comarca de Santa Adélia, deste Estado, compreendido dentro do seguinte roteiro: "Inicia-se a descrição no vértice 20, de coordenadas N7669607, 319m e E724608,026m, localizado na divisa da Área A com a Agropecuária Virgolino de Oliveira S/A (matricula nº 9.245) deste segue confrontando com Agropecuária Virgolino de Oliveira S/A (matricula nº. 9.245) até o vértice 11; do vértice 20 segue com azimute de 134°28'50" e distância de 697,526m até o vértice 03; deste segue com azimute de 206°00'52" e distância de 60,728m até o vértice 04; deste segue com azimute de 207°41'12" e distância de 44,028m até o vértice 05; deste segue com azimute de 192°33'38" e distância de 41,279m até o vértice 06; deste segue com azimute de 182°47'38" e distância de 27,020m até o vértice 07; deste segue com azimute de 168°07'45" e distância de 74,797m até o vértice 08; deste segue com azimute de 172°22'35" e distância de 33,717m até o vértice 09; deste segue com azimute de 177°51'22" e distância de 88,104m até o vértice 10; deste segue com azimute de 174°10'40" e distância de 12,204m até o vértice 11, deste segue confrontando Agropecuária Virgolino de Oliveira S/A (matricula nº. 796) até o vértice 19; do vértice 11 segue com azimute de 311°54'48" e distância de 667,086m até o vértice 12; deste segue com azimute de 311°45'36" e distância de 254,463m até o vértice 19; deste segue confrontando com a Área A com azimute de 42°33'33" e distância de 327,199m até o vértice 20; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. INCRA: 611.085.000.361-2.

#### **IMÓVEL 6 – FAZENDA SÃO BENTO:**

**MATRÍCULA 5.737:** Um imóvel agrícola composto de dezessete (17) alqueires, mais ou menos, ou sejam, 41,14 ha., encravado na fazenda Cachoeira dos Castilhos, no lugar denominado Ururá, deste, município e comarca, contendo somente terra solteira, mato, pastos, cercas de arame e menores benfeitorias, confrontando de um lado com Maria Castilho, de outro lado com Valentin Bento Moretto, na cabeceira com Kenji Orii, e nos fundos com o Córrego do Frutal. INCRA: 611.123.003.913-3.

### **I. DO LEILÃO**

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

### **II. VALOR DE VENDA**

Serão realizados três leilões. No 1º leilão serão admitidos lances a partir do valor da avaliação. Caso não haja lance no primeiro leilão, seguirá sem interrupção para o 2º leilão, ocasião em que serão admitidos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação. Caso não haja lance no segundo leilão, seguirá sem interrupção para o 3º leilão, onde serão admitidos lances a qualquer preço, nos termos do Art. 142, I, § 3º-A, I a III, da LRF.

### **III. PAGAMENTO**

O pagamento poderá ser feito de duas formas:

À vista: com pagamento em 24h (vinte e quatro horas) do término do leilão, 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, remuneradas com juros simples de 1% (um por cento) ao mês, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, com vencimento no dia 10 (dez) 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. 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.

#### **IV. COMISSÃO**

A comissão de venda corresponde à 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga diretamente ao Leiloeiro. 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.

#### **V. 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 que serão enviados pelo Leiloeiro por e-mail ao arrematante.

#### **VI. 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.

#### **VII. VISITAÇÃO**

O interessado que desejar visitar os bens deverá se cadastrar previamente no site [www.tezaleiloes.com.br](http://www.tezaleiloes.com.br) e formalizar o interesse através do e-mail [contato@tezaleiloes.com.br](mailto:contato@tezaleiloes.com.br) para agendamento.

#### **VIII. 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 (art. 140, parágrafo quarto, da Lei 11.101/05 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, bem como a regularização dos imóveis 4 e 5, cujo objeto são direitos decorrentes de Escritura Pública, não averbada em cartório, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante. O arrematante que optar pelo pagamento na forma parcelada declara-se ciente e de acordo com a inaplicabilidade da Lei nº 4.504/1964 – Estatuto da Terra e, em caso de atraso no pagamento, desocupará a área sem direito a retenção de bens, plantações, frutos

ou benfeitorias de qualquer espécie ou declará-lo patrimônio essencial à atividade empresarial (em caso de pessoa jurídica), estendendo esses efeitos a eventuais terceiros. Os licitantes participarão em igualdades de condições e os bens oferecidos individualmente, isto é: sem direito de preferência.

## **IX. REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Ficará à cargo do senhor Perito nomeado, Carlos Augusto Arantes - CREA/SP nº 060.183.494-0, a realização das seguintes providências junto aos Órgãos Administrativos competentes para regularização das áreas, se for o caso, com a finalidade de proceder a transferência: I - Vistoria ao imóvel; II - Topografia visando a retificação de matrícula (elaboração de plantas e elaboração de memoriais descritivos); III - Elaboração do CAR - Cadastro Ambiental Rural; IV - Elaboração da DCIR - Declaração para Cadastro de Imóvel Rural visando a obtenção do CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural frente ao INCRA; V - Elaboração do DITR - Declaração do Imposto Territorial Rural, visando a obtenção da CND - Certidão Negativa de Débitos frente à Secretaria da Receita Federal, conforme imóveis descritos na proposta de trabalho de fls. 38.997/39.000, homologada às fls. 39.746, excetuando-se os imóveis Sítio Santa Fé e Fazenda Santa Lúcia, podendo o arrematante renunciar tal direito, desde que expressamente requerido nos autos do processo, sem direito a qualquer tipo de reparação, perdas e danos. Será de responsabilidade do arrematante o pagamento de eventuais custas administrativas perante os Órgãos competentes.

**Ficam intimados deste edital os representantes legais dos Falidos, a Administradora Judicial, Credores, Ministério Público, as Fazendas Públicas e a quem mais possa interessar.**

Flórida Paulista, 03 de Abril de 2024.

**RODRIGO ANTONIO MENEGATTI**  
Juiz de Direito