

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
FORO DE MOGI DAS CRUZES – 4ª VARA CÍVEL

Avenida Cândido Xavier de Almeida e Souza, nº 159, Sala 27, Centro Cívico
Mogi das Cruzes/SP – CEP: 08780-912 - e-mail: mogicruzes4cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO e INTIMAÇÃO

O Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, FAZ SABER a quantos o presente virem ou dele conhecimento tiverem, que foi designado hasta pública para venda do bem abaixo descrito, sendo que haverá o início da captação de lances para a **1ª Praça** no dia **05/06/2019 às 15:00h e se encerrará dia 07/06/2019 às 15:00h**, 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 a **2ª Praça**, que terá início **no dia 07/06/2019 às 15:01h e se encerrará no dia 28/06/2019 às 15:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, no sítio: www.leiloesjudiciais.com.br/sp, para alienação dos bens penhorados na execução dos Autos abaixo, conforme seguem descritos:

OBS.: Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes.

PROCESSO Nº DE ORDEM/CONTROLE 1680/1999 - 0012014-40.1999.8.26.0361 (1789) - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTE: COOPERATIVA AGRÍCOLA DE COTIA (AM 002) (REPRESENTADA POR SEU ADMINISTRADOR JUDICIAL ROLFF MILANI DE CARVALHO SOCIEDADE DE ADVOGADOS (CNPJ/MF Nº: 12.330.385/0001-34)

INTERESSADOS: SINDICATO DOS EMPREGADOS EM CENTRAIS DE ABASTECIMENTO DE ALIMENTOS DO ESTADO DE SÃO PAULO; JOSE ANTONIO SOARES e VANI APARECIDA MENDES SOARES

ARREMATANTE: ELOIR JOSE SABBI

BEM(NS):

05) Um terreno com a área de 51.000,00m², confrontando ao Norte; Sul e Leste com Sebastião Dias Rosa, e a Oeste com trevo de Estrela do Sul, que liga a MG 223. Havido por compra a Sebastião D. Rosa, e sua mulher, transcrição nº 578. O imóvel doado está cadastrado no INCRA, sob o nº 415.065.006.580 - Área total de 24,1 – Módulo 30,0 – nº de módulos 0,80 – F. Pº 24,1 - bem como no FUNRURAL de Araguari-MG, sob o nº 209959-Série A, Código do Emitente 1.11035, datado de 30/08 do correspondente ano. A presente doação foi autorizada pelo INCRA com o que se vê abaixo: Ministério da Agricultura, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária “Autorização nº 069/77”. Nos termos do Decreto nº 62.504, de 08/04/68, e tendo em vista a delegação de competência a recebida do Exmo. Sr. Presidente do Instituto Nacional da Colonização e Reforma Agrária: INCRA, através da Portaria nº 973 de 25/06/1973, publicado no Diário Oficial, de União de 06/06/73, autorizo o Sr. Sebastião Dias Rosa, proprietário do Imóvel Rural com área de 24 hectares e 20 ares cadastrado neste instituto sobre o nº 415.065.006.580, com a área de 24 hectares e 10 ares localizado no Município de Estrela do Sul, Registrada neste cartório, sob o nº 12349 – a desmembrar o referido imóvel para fins de transmissão a qualquer título, a parcela medindo 51.000,00m² para a Prefeitura Municipal. **OBSERVAÇÃO:** A propriedade encontra-se locada à Madestrela Agroflorestal Ltda-ME, que utiliza o local para

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
FORO DE MOGI DAS CRUZES – 4ª VARA CÍVEL

Avenida Cândido Xavier de Almeida e Souza, nº 159, Sala 27, Centro Cívico
Mogi das Cruzes/SP – CEP: 08780-912 - e-mail: mogicruzes4cv@tjsp.jus.br

processamento, produção e estoque de produtos semi-elaborados de madeira. O relevo da região onde se insere a área do imóvel é plano. Localizado às margens da Rodovia MG 223, no perímetro urbano de Estrela do Sul, o imóvel dista cerca de 1km do centro da cidade. A área do imóvel é um terreno urbano, inscrito na Prefeitura Municipal de Estrela do Sul, sob o nº 01945, com benfeitorias, dispendo de infraestrutura de serviços públicos, como redes de água encanada, de energia elétrica e de telefone fixo. Topografia: Terreno plano na região da entrada da área, com ligeiro declive no terço posterior da extensão. O formato regular favorece o aproveitamento da propriedade. O perímetro do terreno está delimitado por cercas. O imóvel tem fácil acesso, pois situa-se à margem de rodovia MG 223, no km 49. **BENFEITORIAS:** O imóvel possui 3.273,00m² de áreas em benfeitorias, conforme seguinte relação: **01)** Armazém com 2.640,00m²; **02)** Escritório com 131,30m²; **03)** Residência com 79,70m²; **04)** Sanitário com 23,00m²; **05)** Cabine de balança e guarita com 19,00m²; **06)** Refeitório com 50,00m²; **07)** Cobertura 01 com 200,00m²; **08)** Cobertura 02 com 150,00m²; **09)** Barracões com duas edificações com 30,00m². As benfeitorias originalmente existentes, dos itens 01 ao 05, destinam-se à armazenagem de sacarias e aos serviços de apoio a essa atividade. Por suas características construtivas e estado de conservação, os barracões do item 09 não possuem valor comercial. Imóvel matriculado sob o nº 579, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Estrela do Sul/MG, avaliado em R\$ 617.000,00 (seiscentos e dezessete mil reais), em novembro de 2008, **atualizado para R\$ 1.107.289,26 (um milhão, cento e sete mil, duzentos e oitenta e nove reais e vinte e seis centavos), em 11 abril de 2019;**

02) Parte do lote rural nº 35 da quadra nº 36, da 2ª Zona do Núcleo Colonial de Dourados, em Fátima do Sul, com área remanescente de 13 has. 4.340,00m², sendo 5.400,00m² reservado para a BR 376, que assim se descreve: Norte 150,00 metros em duas faces, sendo 74,00 metros com parte do mesmo lote rural nº 35 da quadra nº 36, de propriedade Osvaldo Bucker e 76,00 metros com parte do lote rural nº 36 da quadra 36; Sul 150,00 metros com duas faces, sendo 100,00 metros com a Estrada Barreirão (BR-376) e 50,00 metros com área desmembrada; Leste em 03 faces, sendo 84,00 metros com área desmembrada, e 606,00 metros com parte do mesmo lote rural nº 35 da quadra 36, de Osvaldo Bucker; Oeste 1.086,91 metros com o lote rural nº 33 da quadra 36. Tudo conforme mapa e memorial descritivo assinado pela Engenheira Civil Darlene Maria Muller Ciriaco – CREA 654/D-MS. **OBSERVAÇÃO:** O imóvel é utilizado para beneficiamento de algodão, sendo que a propriedade compreende o terreno, edificações, benfeitorias, instalações e equipamentos. A propriedade está locada à Cooperativa Agropecuária do Centro Oeste – COPACENTRO. O imóvel está inserido na área urbana do município e por conseguinte, inscrito no cadastro municipal do IPTU sob o nº 01.01.035.0030.001. Cabe destacar que a área de 4.200,00m² da extensão original de 13,85,40 ha, incluindo duas residências compreendidas no terreno, foi arrematada conforme se verifica na Av.09 da matrícula imobiliária. O imóvel é parte do lote rural nº 35 do Núcleo Colonial de Dourados, na Região de Fátima do Sul, com área remanescente de 134.140,00m². O terreno tem formato irregular, com topografia plana e frente de cerca de 100,00 metros da BR 376, denominada de Avenida 09 de Julho na área urbana de Fátima do Sul. Da área total do terreno da propriedade, cerca de 40% da extensão está ocupada pelas edificações e áreas de circulação. O restante do lote é

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
FORO DE MOGI DAS CRUZES – 4ª VARA CÍVEL

Avenida Cândido Xavier de Almeida e Souza, nº 159, Sala 27, Centro Cívico
Mogi das Cruzes/SP – CEP: 08780-912 - e-mail: mogicruzes4cv@tjsp.jus.br

coberto por vegetação rasteira, sobre solo seco. O quarto final da extensão, no sentido longitudinal é constituído por área de varjão, imprópria para a utilização. O terreno em formato poligonal irregular tem área total de 13,41,40 ha equivalente à 134.140,00m², aí incluída a área de 5.400,00m² reservada a faixa de domínio da Rodovia BR 376. A propriedade tem seus limites preservados e está perfeitamente delimitada em todo perímetro por cerca de arame, bem conservada. Sua topografia é plana, o solo é seco e firme. O imóvel possui rede de energia elétrica trifásica e telefonia fixa. A água é retirada de poço artesiano e o esgoto recolhido em fossa séptica existente no local. O imóvel dista cerca de 1.500,00 metros do centro da cidade, em acesso direto pela BR 376 (Avenida 09 de Julho), na qual tem entrada. **BENFEITORIAS:** O imóvel possui 10.450,19m² de áreas em benfeitorias, conforme seguinte relação: **01)** Galpão para algodão em caroço com 2.400,00m²; **02)** Galpão para tulhas com 1.650,00m²; **03)** Armazém para fardos com 1.365,03m²; **04)** Armazém para semente e sacaria com 750,00m²; **05)** Casa de máquinas com 711,82m²; **06)** Salão para sacarias com 608,78m²; **07)** Casa de máquinas para deslinateiras com 511,31m²; **08)** Almojarifado/depósito de caroço com 500,00m²; **09)** Residência (3 remanescentes) com 327,96m²; **10)** Administração com 320,32m²; **11)** Refeitório/Vestiário/Sanitário com 251,68m²; **12)** Alojamento para operários com 248,57m²; **13)** Fornalha com 205,32m²; **14)** Oficina com 102,50m²; **15)** Abrigo para circulação – 1 com 96,17m²; **16)** Caixa d'água térrea com 96,00m²; **17)** Sala de reunião com 91,50m²; **18)** Abrigo para bicicletas com 54,60m²; **19)** Abrigo para circulação – 2 com 48,68m²; **20)** Cabine do transformador com 44,85m²; **21)** Sanitário central com 41,90m²; **22)** Portaria com 15,04m²; **23)** Caixa d'água elevada com 8,16m². Vale destacar a existência de pequena divergência entre o total da área construída averbada remanescente (excluída as duas residências arrematadas) igual à 10.450,19m², com o total da área construída lançada no IPTU, que perfaz 10.600,00m². O estado geral de conservação das benfeitorias foi considerado de regular a ruim com algumas delas necessitando de reparos importantes. **EQUIPAMENTOS:** **01)** Aparelho determinador de umidade 000806 Aquaboy – GEHALA; **02)** Aparelho determinador de umidade 187101 Aquaboy -GEHAKA; **03)** Balança comum Filizona – capacidade 6kg; **04)** Balança eletrônica Filizona – capacidade 20Kg – 148971; **05)** Balança fixa plataforma – capacidade 750kg – Toledo; **06)** Balança rodoviária – capacidade 60 toneladas – Toledo (somente plataforma); **07)** Carrinho para transportar algodão; **08)** Carrinho para transportar algodão; **09)** Carrinho para transportar algodão; **10)** Carrinho para transportar algodão; **11)** Carrinho para transportar algodão; **12)** Carrinho para transportar algodão; **13)** Carrinho para transportar algodão; **14)** Carrinho para transportar algodão; **15)** Carrinho para transportar algodão; **16)** Carrinho para transportar algodão; **17)** Compressor de ar 2060 – Wayne; **18)** Conjunto de motores para conjunto beneficiamento algodão 12035; **19)** Conjunto de deslintage de caroço de algodão; **20)** Empilhadeira elétrica 590 – capacidade 500kg; **21)** Empilhadeira elétrica 590 – capacidade 500kg; **22)** Empilhadeira elétrica 590 – capacidade 500kg; **23)** Empilhadeira elétrica 590 – capacidade 500kg; **24)** Empilhadeira Toyota; **25)** Fornalha a lenha Casp modelo 400K; **26)** Fornalha a lenha Casp modelo 400K; **27)** Furadeira de bancada Helmo FB25 273; **28)** Guincho elétrico 1 tonelada; **29)** Máquina de beneficiar algodão; **30)** Máquina de beneficiar algodão 2; **31)** Máquina de beneficiar algodão; **32)** Máquina de costurar sacarias Newlong; **33)** Motor elétrico Hundersfield 7. Cabe mencionar que são

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
FORO DE MOGI DAS CRUZES – 4ª VARA CÍVEL

Avenida Cândido Xavier de Almeida e Souza, nº 159, Sala 27, Centro Cívico
Mogi das Cruzes/SP – CEP: 08780-912 - e-mail: mogicruzes4cv@tjsp.jus.br

relacionadas na mencionada listagem, três máquinas de beneficiamento de algodão (itens 29, 30 e 31), quando de fato, há somente dois conjuntos de beneficiamento de algodão. Imóvel matriculado sob o nº 10.565 no Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Fátima do Sul/MS, avaliado em R\$ 5.407.000,00 (cinco milhões, quatrocentos e sete mil reais), em setembro de 2012, **atualizado para R\$ 7.923.264,25 (sete milhões, novecentos e vinte e três mil, duzentos e sessenta e quatro reais e vinte e cinco centavos), em 11 de abril de 2019;**

03) Um imóvel consistente de um terreno, um prédio e dois barracões, situado à Rua Bernardino de Campos, nº 1.021, na cidade de Indaiatuba/SP, medindo o terreno 66,00 metros de frente 37,00 metros no lado esquerdo, de quem da rua olha, e do lado direito 37,00 metros, onde confronta com a rua Oswaldo Cruz, tendo nos fundos igual metragem da frente, encerrando a área de 2.442,00m², confrontando do lado esquerdo com propriedade de Alfredo Waldemarin e nos fundos com quem de direito. **OBSERVAÇÃO:** Conforme Av.08 da matrícula imobiliária, uma área de 202,67m² contendo uma edícula de 46,80m² foi declarada e incorporada ao patrimônio da Prefeitura Municipal de Indaiatuba/SP, extraída dos autos de Desapropriação nº 2970/1986, em trâmite no 1º Ofício Judicial da Comarca de Indaiatuba/SP. O imóvel possui as inscrições nº 03.11.02.12.11.001 e 03.11.02.12.11.002 no Cadastro de Contribuintes do IPTU de Indaiatuba/SP. A propriedade está locada ao Sr. Edilson Munoru Mottoka Takahashi, que subloca o imóvel a terceiros, que exploram o local para atividades voltadas ao condicionamento físico, como academia esportiva e lutas marciais. O imóvel localiza-se no centro de Indaiatuba, na quadra formada pelas ruas Bernardino de Campos, Oswaldo Cruz, Cerqueira César e Tuiuti, a cerca de 500,00 metros do ponto central da cidade. Com a erradicação dos trilhos da Estrada de Ferro Ituana que atravessavam a cidade e passavam próximo do imóvel, o seu entorno foi reurbanizado, impelindo a prefeitura local a promover a desapropriação de uma parte do terreno original, com área de 202,67m², **restando atualmente os 2.247,95m²** tributados pelo IPTU. A propriedade trata-se de um terreno situado na esquina das ruas Bernardino de Campos e Oswaldo Cruz, com entradas por ambos logradouros. O terreno tem topografia plana e as benfeitorias existentes – dois galpões de padrão médio e uma pequena residencia de um pavimento construída no padrão R-1B, foram edificadas nos limites do terreno, nos lados opostos aos acessos, de tal modo, que se formou uma área livre central. O pátio resultante é atualmente utilizado como estacionamento para os usuários dos serviços oferecidos no local. Os galpões originalmente utilizados como depósitos de produtos agropecuários foram reformados e aparelhados para atender as necessidades das atividades ora desenvolvidas nas instalações, sem implicar em aumento de área construída. No imóvel existem ainda a edificação onde se situava o escritório, uma pequena residencia térrea e um sanitário externo. O terreno por ocasião da aquisição pela CAC CCL, tinha formato retangular, com frente de cerca de 66,00 metros para a rua Bernardino de Campos e 37,00 metros para a rua Oswaldo Cruz, totalizando a extensão de 2.442,00m², valor registrado na matrícula do imóvel. Após a desapropriação **restaram apenas 2.247,95m²**, segundo dados extraídos dos carnês do IPTU. A propriedade tem acesso a todos os serviços públicos como rua pavimentada, calçadas, rede de água e coleta de esgoto, energia elétrica, telefonia fixa, iluminação pública e transporte coletivo. O imóvel se insere em

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
FORO DE MOGI DAS CRUZES – 4ª VARA CÍVEL

Avenida Cândido Xavier de Almeida e Souza, nº 159, Sala 27, Centro Cívico
Mogi das Cruzes/SP – CEP: 08780-912 - e-mail: mogicruzes4cv@tjsp.jus.br

região de ocupação mista, com residências, lojas comerciais e de serviços, escolas, delegacia, atendimento médico, igrejas, etc. **BENFEITORIAS:** O imóvel possui 946,96m² de áreas em benfeitorias, conforme seguinte relação: **01)** Galpão 1 (Maromba) com 400,26m²; **02)** Galpão 2 (Steel) com 376,70m²; **03)** Escritório com 80,00m²; **04)** Residência com 65,00m²; **05)** Sanitários com 25,00m². Em que pese a idade das benfeitorias existentes na propriedade, o estado geral de conservação pode ser considerado de regular a bom, necessitando de pequenos reparos. Imóvel matriculado sob o nº 35.948 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP, avaliado em R\$ 2.730.000,00 (dois milhões, setecentos e trinta mil reais), em janeiro de 2012, **atualizado para R\$ 4.138.900,06 (quatro milhões, cento e trinta e oito mil, novecentos reais e seis centavos), em 11 de abril de 2019;**

04) Um imóvel situado à Avenida João Simon Sola, nº 550, Centro, em Itaberá/SP, com as seguintes divisas e confrontações: começa num ponto localizado à Rua Francisco Antônio da Silva, distante 64,00 metros da divisa que delimita com o Ginásio Estadual; desse ponto segue por essa rua numa distância de 50,00 metros, até chegar no ponto de confluência com o alinhamento da rua 15 de novembro; daí deflete à esquerda num ângulo de 90° e segue por este alinhamento, numa distância de 100,00 metros; daí deflete à esquerda num ângulo de 90° e segue em linha reta a distância de 50,00 metros; daí deflete à esquerda num ângulo de 90° segue em linha reta a distância de 100,00 metros até encontrar o ponto de partida, confinando com os terrenos do outorgante vendedor, encerrando uma área de 5.000,00m² em forma de retângulo regular, tudo de conformidade com a planta nº 5.498, que, assinada pelos contratantes, ficou fazendo parte da escritora ora transcrita. O imóvel supra é localizado na cidade de Itaberá e foi havido em maior área pelas transcrições nº 4.146 e 8.803, deste cartório. **OBSERVAÇÃO:** O imóvel encontra-se com a inscrição nº 010030015044 no Cadastro de Contribuinte do IPTU de Itaberá/SP. A propriedade encontra-se locada à empresa Central Agrícola Comércio e Representações Ltda. A propriedade situa-se no centro de Itaberá, em região de ocupação predominante residencial. No imóvel funciona uma comercial de insumos agrícolas, com loja, depósito e uma residência anexa, onde mora o gerente. Parte das instalações originais existentes na propriedade, sobretudo as construídas com madeira, foram removidas e deram lugar a outras erguidas em alvenaria pelo locatário. A propriedade situa-se em região dotada de melhoramentos públicos como ruas pavimentadas com guias e sarjetas, iluminação pública, redes de abastecimento de água, energia elétrica e telefonia fixa, e coleta de lixo. A entrada de força é feita por rede trifásica. O espelho do IPTU nº 0100300150344, lança para efeito de tributação a área de 5.019,94m². **BENFEITORIAS:** O imóvel possui 1.487,78m² de áreas em benfeitorias, conforme seguinte relação: **01)** Galpão CAC com 440,00m²; **02)** Escritório / Depósito com 390,00m²; **03)** Galpão Novo com 342,28m²; **04)** Marquise com 200,00m²; **05)** Residência com 115,50m². O estado geral de conservação das benfeitorias existentes na propriedade pode ser considerado bom, necessitando de pequenos reparos. Imóvel transcrito sob o nº 20.496 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeva/SP, avaliado em R\$ 1.740.000,00 (um milhão, setecentos e quarenta mil reais), em março de 2012, **atualizado para R\$ 2.614.398,73 (dois milhões, seiscentos e quatorze mil, trezentos e noventa e oito reais e setenta e três centavos), em 11 de abril de 2019;**

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
FORO DE MOGI DAS CRUZES – 4ª VARA CÍVEL

Avenida Cândido Xavier de Almeida e Souza, nº 159, Sala 27, Centro Cívico
Mogi das Cruzes/SP – CEP: 08780-912 - e-mail: mogicruzes4cv@tjsp.jus.br

06) Apartamento 601, tipo B, situado no 6º pavimento tipo, do Edifício Residencial Brickell, localizado na Rua Pará, nº 1.628, na cidade de Londrina/PR, com a área bruta de 91,7979m², sendo 51,2150m² de área privativa e 40,5829m² de área de uso comum, nela incluída a área de 12,00m², correspondente a um espaço garagem, correspondente a unidade a fração ideal de 2,70%, que correspondem a 14,8832m², do terreno, confrontando-se: ao Norte com o apartamento nº 604; ao Sul com a rua Pará; a Leste com as datas de nº 05, 06 e 07; e a Oeste com o apartamento nº 602. Imóvel matriculado sob o nº 50.438 do Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Londrina/PR, avaliado em R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais), em abril de 2016, **atualizado para R\$ 250.100,81 (duzentos e cinquenta mil, cem reais e oitenta e um centavos), em 11 de abril de 2019;**

01) Imóvel situado à Estrada do Taboão, km 2,35, Bairro Taboão em Mogi das Cruzes/SP, com área remanescente de 290.622,78m², composto por quatro matrículas distintas, conforme segue: **a)** Um terreno composto de parte da Gleba 16, situado no Bairro do Taboão, perímetro rural desta comarca de Mogi das Cruzes/SP, com a área de 92.182,80m², com as seguinte descrição: Inicia no ponto A, localizado no centro do brejo e córrego, daí segue pelo córrego numa distância de 35,00 metros onde confronta as divisas de Robert Lawrence Gill, daí deflete a direita, e segue pelos seguintes rumos e distâncias: 09°06'09"NE, com 84,60 metros; 31°37'04" com 234,21 metros; 14°02'51"NE, com 400,96 metros, onde encontra o ponto E, na estrada Velha para Itaqua; daí deflete a direita e segue pela estrada numa distância de 154,04 metros, até o MC nas divisas com Takaeshi Kojima, daí segue rumo 09°06'09" SW com 675,40 metros até o ponto A, onde iniciou esta descrição. **Obs.:** Área desapropriada 1.065,00m², restando área remanescente de 91.117,80m². Imóvel com inscrição no IPTU nº 53.005.001.000-0 e matriculado sob o nº 13.891 no Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Mogi das Cruzes/SP; **b)** Um imóvel denominado Sítio Cotia com a área de 12.087,27m², situado no Bairro do Taboão, Zona Rural da comarca de Mogi das Cruzes/SP, dentro das seguintes divisas, medidas e confrontações: inicia-se na confluência do córrego Taboão com um outro córrego; daí sobe por este último na distância de 45,61 metros, até a Estrada Municipal do Taboão. Daí deflete e segue confrontando pela referida estrada na distância de 228,83 metros, confrontando com o mesmo Mochikage Nishie; daí deflete a direita e segue confrontando também com Mochikage Nishie; com rumo magnético de 14°36'14"NE na distância de 57,30 metros, até o córrego do Taboão. Daí deflete a direita e segue pelo referido córrego confrontando com Robert Lawrence Gill, na distância de 30,00 metros, Cooperativa Agrícola de Cotia Cooperativa Central, 35,00 metros, Takaeshi Kojima 179,89 metros, até o ponto inicial de onde se deu início a presente descrição de medidas e confrontações. **Obs.:** Área desapropriada 8.900,00m², restando área remanescente de 3.187,27m². Imóvel com inscrição no IPTU nº 53.005.001.000-0 e matriculado sob o nº 15.276 no Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Mogi das Cruzes/SP; **c)** Um terreno, composto da Gleba nº 17, com a área de 5 alqueires ou 12,10ha., situado no Bairro do Taboão, Zona Rural de Mogi das Cruzes/SP, que assim se descreve e caracteriza: começa na estrada velha segue rumo 7°NE, na distância de 638,00 metros, até o Ribeirão, dividindo com Akin Shimizu; daí,

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
FORO DE MOGI DAS CRUZES – 4ª VARA CÍVEL

Avenida Cândido Xavier de Almeida e Souza, nº 159, Sala 27, Centro Cívico
Mogi das Cruzes/SP – CEP: 08780-912 - e-mail: mogicruzes4cv@tjsp.jus.br

segue à direita pelo Ribeirão, na distância de 195,00 metros, daí deixa o Ribeirão e segue a direita 6ºNE, na distância de 636,00 metros, até a estrada velha, dividindo com Joaquina Maria de Jesus; daí segue à direita pela Estrada na distância de 188,00 metros, até o ponto de partida. **Obs.:** Área desapropriada 45.691,29m², restando área remanescente de 75.308,71m². Imóvel com inscrição no IPTU nº 53.005.013.999-2 e matriculado sob o nº 21.151 no Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Mogi das Cruzes/SP; **d)** Um terreno, compreendendo a gleba nº 18, com a denominação especial de Sítio Cotia, com a área de 5 alqueires, situado no Bairro do Taboão, Zona Rural da cidade de Mogi das Cruzes/SP, com as seguintes divisas e confrontações: começa no ribeirão, daí desce ribeirão abaixo numa distância de 421,00 metros, até um marco, deixa o ribeirão e segue à esquerda rumo 3º00'NO, distância de 380,00 metros até um caminho velho, dividindo com Joaquina Maria de Jesus, daí segue à esquerda pelo caminho aludido, na distância de 220,00 metros até um marco, deixa o caminho e segue à esquerda, rumo 6ºNE, distância 636,00 metros, até o ribeirão, ponto de partida, dividindo com Seiji Minani. Imóvel com inscrição no IPTU nº 53.005.013.999-2 e matriculado sob o nº 22.253 no Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. **OBSERVAÇÃO:** A referida propriedade constitui uma antiga fábrica de fertilizantes químicos, instalada no Distrito Industrial de Taboão, em Mogi das Cruzes/SP. O imóvel que inicialmente totalizava a área de 346.270,77m², conforme as matrículas imobiliárias, foi reduzido para a extensão de 290.613,78m², em razão do Processo de Desapropriação nº 1670/2001. A parte da propriedade correspondente ao remanescente das matrículas nº 13.891 e 15.276, está locado à empresa Nutrisafra Fertilizantes Ltda. A propriedade como um todo tem duas inscrições no cadastro do IPTU: a referente ao espaço da antiga fábrica, com área de terreno igual a 96.578,37m², recebeu o nº 53.005.001.000.0 e o restante, com 194.035,41m², predominantemente coberta por vegetação nativa, tem a inscrição nº 53.005.013.999.2. A referida propriedade está localizada em zona industrial da área de expansão urbana de Mogi das Cruzes, próximo as rodovias Airton Senna e Pedro Eroles, que servem a região. A área da propriedade, tem formato poliédrico irregular, onde se sobressai a concavidade resultante do quinhão desapropriado pela Prefeitura de Mogi das Cruzes. O terreno, como de toda região circundante, apresenta-se com ondulações suaves e médias, alternadas com áreas baixas. Para a implantação da antiga fábrica de fertilizantes, parte da área, notadamente a correspondente à matrícula nº 13.891 (área remanescente de 91.117,80m²), onde foram erguidas as principais edificações da planta industrial, sofreu marcante movimentação de terra. A propriedade encontra-se perfeitamente delimitada ao longo de todo seu perímetro, com topografia original ondulada, variando de suave a média. A topografia do imóvel foi alterada com a execução de platôs e taludes, em razão da movimentação de terra por ocasião da implantação das edificações da fábrica de fertilizantes. O acesso a propriedade se faz através da antiga rampa à Estrada do Taboão, desapropriado para a construção do CDP. A propriedade dispõe de rede elétrica trifásica e rede de telefonia fixa. O abastecimento d'água é feito pela captação própria por meio de poço semi-artesiano e depósito em torre elevada de concreto. O local é servido por linhas regulares de transporte coletivo municipal e intermunicipal. **BENFEITORIAS:** O imóvel possui 6.492,30m² de áreas em benfeitorias, classificadas em duas categorias: Não Industrial com 1.032,97m² e Industrial com 5.459,33m². As edificações consideradas como não

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
FORO DE MOGI DAS CRUZES – 4ª VARA CÍVEL

Avenida Cândido Xavier de Almeida e Souza, nº 159, Sala 27, Centro Cívico
Mogi das Cruzes/SP – CEP: 08780-912 - e-mail: mogicruzes4cv@tjsp.jus.br

industriais são as que apresentam as condições de conservação menos comprometidas pelo abandono e falta de conservação. Constituem-se pelos prédios originalmente concebidos para abrigarem os escritórios, laboratórios, refeitórios, vestiários, área de lazer e outras atividades de apoio ao processo industrial. Os diversos prédios seguem idêntico padrão construtivo, com um pavimento, estrutura de concreto moldada no local, cobertura por telhas autoportantes de fibrocimento em duas águas, fechamento lateral por alvenaria de blocos de cimento expostos, assentados a prumo. As construções industriais não seguem um padrão construtivo homogêneo. Existem galpões, com pé-direito de cerca de 10,00 metros, construídos para resistirem ao ambiente agressivo das fábricas de fertilizantes. Na contraparte, alguns dos galpões existentes são construções precárias em Vinilona, que, com o passar do tempo, sofreram melhorias, como parte do fechamento lateral em alvenaria e cobertura de lona substituta por telhas de fibrocimento. Há prédios erguidos com estrutura metálica, ou de concreto, ou ainda, de madeira. As condições gerais de conservação e integridade das edificações industriais da propriedade estão comprometidas pela prolongada falta de conservação adequada. O estado de conservação das edificações industriais é considerada ruim, algumas delas próximas de serem consideradas sem valor. As áreas construídas dos prédios não industriais apresentam estado de conservação entre ruim e regular, necessitando de reparos significativos. Todas as benfeitorias existentes na propriedade foram averbadas na matrícula nº 13.891, como se observa na Av.3. avaliado em R\$ 11.650.000,00 (onze milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), em junho de 2012, **atualizado para R\$ 17.266.916,33 (dezesete milhões, duzentos e sessenta e seis mil, novecentos e dezesseis reais e trinta e três centavos), em 11 de abril de 2019.**

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 22.369.000,00 (vinte e dois milhões, trezentos e sessenta e nove mil reais), **atualizado para R\$ 33.300.869,44 (trinta e três milhões, trezentos mil, oitocentos e sessenta e nove reais e quarenta e quatro centavos).**

O VALOR DA AVALIAÇÃO DEVE SER ATUALIZADO PELA TABELA PRÁTICA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO ATÉ A DATA DOS LEILÕES.

LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(NS): Conforme descrições acima.

ÔNUS: **Item 05)** Processo nº. 6.166/00, da Carta Precatória advinda da 4ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, extraída dos Autos de Procedimento Ordinário, tendo como requerente Unibanco – União de Bancos Brasileiros S/A em desfavor de Cooperativa Agrícola de Cotia, procedo averbação da arrecadação do imóvel constante do Contrato Particular de Compra e venda, em favor da Companhia de Armazéns e Silos do Estado de Minas Gerais (CASEMG); Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **Item 02)** Consta Penhora nos autos de CP oriunda da Comarca de Dourados, autos nº 1268/1993, em favor do Banco Real S/A, em trâmite na 2ª Vara de Dourados/MS; Penhora nos autos nº 00600.02/1994, em favor de Luiz Antônio Delai, em trâmite na 2ª Junta de Conciliação e Julgamento de Dourados/MS; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **Item 03)** Consta Hipoteca em favor de Cooperativa Agrícola de Cotia – Norte de São Paulo; Penhora nos autos de 1108/1995,

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
FORO DE MOGI DAS CRUZES – 4ª VARA CÍVEL

Avenida Cândido Xavier de Almeida e Souza, nº 159, Sala 27, Centro Cívico
Mogi das Cruzes/SP – CEP: 08780-912 - e-mail: mogicruzes4cv@tjsp.jus.br

em favor da Fazenda do Estado de São Paulo, em trâmite no Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Indaiatuba/SP; Penhora nos autos de CP nº 228/1996, em favor da Fazenda do Estado de São Paulo, em trâmite na 3ª Vara de Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Indaiatuba/SP; Penhora nos autos de CP nº 283/1996, em favor da Fazenda do Estado de São Paulo, em trâmite na 1ª Vara de Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Indaiatuba/SP; Penhora nos autos nº 441/1996, em favor da Fazenda do Estado de São Paulo, em trâmite no Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Indaiatuba/SP; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **Item 04)** Eventuais constantes nos Órgãos Competentes; **Item 05)** Eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **Item 01) Matrícula nº 13.891:** Consta Hipoteca em favor do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Penhora nos autos nº 3899/1995 e apensos 3909/1995 e 264/1996, em favor da Fazenda do Estado de São Paulo, em trâmite na Vara Anexo Fiscal de Mogi das Cruzes/SP; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **Matrícula nº 15.276:** Consta Penhora nos autos nº 891/1993, em favor do Banco Geral do Comércio S/A, em trâmite na 3ª Vara Cível do Fórum Regional de Pinheiros XI, em São Paulo/SP; Penhora nos autos nº 3899/1995 e apensos 3909/1995 e 264/1996, em favor da Fazenda do Estado de São Paulo, em trâmite na Vara Anexo Fiscal de Mogi das Cruzes/SP; Penhora nos autos nº 4472/1997, em favor de Edio da Rosa, em trâmite na Junta de Conciliação e Julgamento da Comarca de Mogi das Cruzes/SP; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **Matrícula nº 21.151:** Consta Penhora nos autos nº 891/1993, em favor do Banco Geral do Comércio S/A, em trâmite na 3ª Vara Cível do Fórum Regional de Pinheiros XI, em São Paulo/SP; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **Matrícula nº 22.253:** Consta Penhora nos autos nº 891/1993, em favor do Banco Geral do Comércio S/A, em trâmite na 3ª Vara Cível do Fórum Regional de Pinheiros XI, em São Paulo/SP; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

Quem pretender arrematar ditos bens deverá ofertar lances pela Internet através do site www.leiloesjudiciais.com.br/sp, devendo, para tanto, os interessados, efetuarem cadastramento prévio, no prazo de até 24 horas de antecedência do leilão e confirmarem os lances através do site. Os arrematantes ficam cientes desde já de que deverão garantir seu lance com o pagamento do respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, sob pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 do Código Penal.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

PARCELAMENTO: Em caso de eventual proposta de arrematação parcelada, a mesma deve preencher os requisitos previstos no artigo 895 e parágrafos do CPC, ressalvado que em caso de idênticas propostas, o desempate se dará pela melhor opção em termos de prazo e indexador da correção monetária, não admita, porém, a correção monetária da poupança (taxa referencial).

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
FORO DE MOGI DAS CRUZES – 4ª VARA CÍVEL

Avenida Cândido Xavier de Almeida e Souza, nº 159, Sala 27, Centro Cívico
Mogi das Cruzes/SP – CEP: 08780-912 - e-mail: mogicruzes4cv@tjsp.jus.br

O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, Sr. Rodrigo Aparecido Rigolon da Silva, JUCESP nº 732, com suporte técnico da gestora de leilões eletrônicos Leilões Judiciais Serrano, site www.leiloesjudiciais.com.br.

Fica consignado que, havendo arrematação, será pago pelo adquirente ao leiloeiro nomeado 5% (cinco por cento) do lance vencedor, a título de comissão. Em caso de adjudicação, remição ou acordo, a comissão será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo adjudicante ou pelo executado conforme o caso. Também são de responsabilidade dos arrematantes as despesas de custas de cartório que oneram o processo. Cientes, também, que no ato da adjudicação, remição ou acordo entre as partes, serão cobrados os serviços do Leiloeiro, as despesas de editoração e de editais, bem como as despesas de vistorias e certidões de imóveis, das despesas informadas na Comunicação de Leilão e o Decreto Federal nº 21.981/1932, no artigo 22, alínea “f”. A comissão do Leiloeiro será depositada pelo arrematante, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico.

Na eventualidade da arrematação de determinado lote restar frustrada devido ao não atendimento de requisito necessário pelo arrematante, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, caso haja interesse, a confirmação da arrematação pelo valor por ele ofertado.

É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC (Lei nº. 13.105, de março de 2015), ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário.

Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC Lei nº. 13.105).

Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, **telefone 0800-707-9272**. O presente edital estará disponível na íntegra através do sítio www.leiloesjudiciais.com.br/sp. Também é possível encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço leiloes@leiloesjudiciais.com.br.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o **requerente COOPERATIVA AGRICOLA DE COTIA (REPRESENTADA POR SEU ADMINISTRADOR JUDICIAL ROLFF MILANI DE CARVALHO SOCIEDADE DE ADVOGADOS, os interessados SINDICATO DOS EMPREGADOS EM CENTRAIS DE ABASTECIMENTO DE ALIMENTOS DO ESTADO DE SÃO PAULO na pessoa de seu Representante Legal; JOSE ANTONIO SOARES e VANI APARECIDA MENDES SOARES e seus respectivos cônjuges se casados forem, e o arrematante ELOIR JOSE SABBI, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem**

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
FORO DE MOGI DAS CRUZES – 4ª VARA CÍVEL

Avenida Cândido Xavier de Almeida e Souza, nº 159, Sala 27, Centro Cívico
Mogi das Cruzes/SP – CEP: 08780-912 - e-mail: mogicruzes4cv@tjsp.jus.br

como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei.

Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: www.leiloesjudiciais.com.br/sp.

Mogi das Cruzes/SP, 12 de abril de 2019.

Eu, _____, Diretor de Serviço, que o fiz digitar e subscrevi.

Dr. CARLOS EDUARDO XAVIER BRITO
Juiz de Direito