

04ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DA CIDADE DE SANTOS/SP

Edital de Leilão do (s) bem(ns) abaixo descrito(s) para conhecimento dos interessados e intimação dos Executado(s), expedido nos autos da:

AÇÃO:	Cumprimento de sentença
PROCESSO Nº:	1000864-43.2007.8.26.0562
EXEQUENTE (S) /AUTOR (ES) :	Niver Lines Shipping Company S/A por Atlas Maritime ltda.
EXECUTADO (S) /RÉU (S) :	Alca Atacadista de Alimentos Ltda, CNPJ: 01.730.488/0001-75, ESPÓLIO DE JOSE CARLOS SARGI, CPF: 039.425.868-19, SANDA APARECIDA CARRASQUEIRA DE NUEVO CAMPOS SARGI, CPF: 039.425.868-19, PAULA CAMPOS SARGI, CPF: 309.683.548-90, ALEXANDRE CAMPOS SARGI, CPF: 419.782.378-98, ESPÓLIO FLÁVIO AUGUSTO SARGI, CPF: 271.275.081-00, CAIO AUGUSTO SARGI, CPF: 354.632.718-79, IAGO AUGUSTO SARGI, CPF: 419.782.378-98
CREDORE (S) / TERCEIRO (S) E DEMAIS INTERESSADO (S) :	Comercial Sul Paraná S/A Agro Pecuária, CNPJ: 76.106.301/0002-47, Maersk Brasil Brasmar Ltda, CNPJ 30.259.220/0002-86, PGFN - Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, Incra

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, **FAZ SABER** que foi designado Leilão na forma da lei, Art. 881, § 01º, CPC e (Resolução 236/16-CNJ), que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial - Hugo Leonardo A. Cunha, JUCESP nº 870 através do site www.cunhaleiloeiro.com.br, que levará a Leilão o bem abaixo descrito:



DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) :

Lote Único - FRAÇÃO IDEAL - Matrícula nº 9.480 do 01º CRI/ITARARÉ/SP - A **FRAÇÃO IDEAL DE 40%** - IMÓVEL - Uma área de terreno rural, sem benfeitorias, doravante denominada "FAZENDA SÃO JOSÉ", desmembrada do imóvel denominado "Fazenda Santa Rita", situada neste município e Comarca de Itararé-SP, no bairro do Itopava, com 124,25 alqueires paulistas, ou 300,6886 hectares, com as seguintes divisas, confrontações e metragens: Partindo do marco de canto da divisa Herondino Ferreira de Moura e novamente com Herondino Ferreira de Moura, sucessor de Gerolamo Ometto Nardim, segue em reta, por uma cerca de arame farpado, com rumo e distância de mais ou menos 86° m 31' SW - 183,50 (cento e oitenta e três metros e cinquenta centímetros) até o marco nº 20 (vinte), dividindo com Herondino Ferreira de Moura, daí deflete à esquerda, numa distância de mais ou menos 117° 58' e segue em reta por cerca de arame farpado, rumo e distância de mais ou menos 31° 27' SE, 365,15 (trezentos e sessenta e cinco metros e quinze centímetros) até o marco nº 21 (vinte e um), dividido com Airton Berino de Almeida, daí deflete à direita, mais ou menos 103° 36', e segue reta, por cerca de arame farpado, com rumo de aproximadamente 72° 09' SW e 616,33 (seiscentos e dezesseis metros e trinta e três centímetros), até o marco nº 22 (vinte e dois), encontro da cerca com um córrego terminando aqui a divisa com Airton Berino de Almeida; daí deflete à esquerda e sobe pelo córrego, dividindo com Zeid Sab e Antônio de Genaro, sucessores de Francisco Antônio Chiaffitelli, até o marco 133 (cento e trinta e três), encontro do córrego com uma cerca com rumo e distância de mais ou menos 28° 04' SW, 453,61 (quatrocentos e cinquenta e três metros e sessenta e um centímetros) até o marco nº 134 (cento e trinta e quatro), dividindo com Antônio de Genaro, sucessor de Francisco Antônio Chiaffitelli, daí deflete à esquerda, mais ou menos 86° 49' e segue em reta por cerca de arame farpado, com rumo e distância mais ou menos 58° 45' e 427,55 (quatrocentos e vinte e sete metros e cinquenta e cinco centímetros) até o marco nº 135 (cento trinta e cinco), mourão da porteira da estrada de Itararé-Itopava, dividindo com Leonor Ferreira de Mello e seus filhos, sucessores de Avelino Ferreira; daí deflete à esquerda e segue pela

estrada de rodagem municipal Itararé-Itopava, no sentido de quem vai de Itararé para Itopava, por 1.400,00m (mil e quatrocentos metros) até o marco 135B (cento e trinta e cinco b) confrontando ainda com quinhão n° 01 (um) de João Benedetti; daí em seguida continua pela referida estrada por 1.310,00 (mil trezentos e dez metros) até o marco 303-A (trezentos e três A) no encontro desta com uma cerca, confrontando agora com o quinhão n° 02 (dois) de Pedro Benedetti; daí deflete à esquerda e segue com rumo 77° 17' NW, por uma distância de 1.729,94 (hum mil, setecentos e vinte nove metros e noventa e quatro centímetros) confrontando por cerca de arame farpado com Narciso Alonso, Armando Alonso, Euzébio Alonso, Eloy Santo e Herondino Ferreira de Moura, todos sucessores de Gerolamo Oneto e Nardim, até encontrar o marco 19-A (dezenove A), onde se iniciou a presente descrição. Certificado Cadastro do INCRA, em área maior, sob n° 636.096.000.370-3; área total 887,0 ha; mód. fiscal 20,9 ha; módulo rural 4,1; fração mín. parcel. 2,0; microfilme D-02, cód. 004334-37, conforme recibo do exercício de 1.990. **Obs:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante.



ÔNUS:

R. 09 - Para constar hipoteca em favor de COMERCIAL SUL PARANA S.A. - AGROPECUARIA, CNPJ/MF sob n. 76.106.301/002-47AV-10. Para constar penhora a favor de Comercial Sul Paraná S/A Agro Pecuária nos autos do Processo 0004484-90.2006.8.26.0279. **AV-11.** Para constar penhora exequenda. **AV-12.** Para constar penhora a favor de A.P Moller Rep por Maersk Brasil Brasmar Ltda nos autos do Processo 0031962-39.2002.8.26.0562.



DÉBITOS IPTU/CONTR.MELHOR./T.R.S.:

Cabe ao interessado apurar eventuais débitos existentes sobre Cadastro do INCRA, em área maior, sob n° 636.096.000.370-3



PENDÊNCIA RECURSAL:

Em Consulta realizada em 04/11/2025 não constam pendências recursais.



DEPOSITÁRIO(S):

Os Atuais possuidores



INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO:

Conforme informações do perito a área total é de 3.006,886,00m² de topografia ondulada, formato irregular, consistência seca e de boa acessibilidade. fls.1652



DA AVALIAÇÃO:

R\$ 6.387.829,84 (06/2025) – Referente a 40% do imóvel.



VALOR ATUALIZADO:

R\$ 6.448.000,00 (11/2025), que será devidamente atualizado à época da alienação pelos índices de correção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.)



DÉBITO EXEQUENDO:

R\$ 173.212,58 (em 02/2025), que será devidamente atualizado.



DATA DOS LEILÕES:

1º Leilão: Início no dia **16/12/2025 às 15:00hs** e se encerrará dia **19/12/2025 às 15:00hs**, onde somente serão aceitos lances iguais ou

superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2ª Leilão.

2º Leilão: Início no dia **19/12/2025 às 15:01hs** e se encerrará no dia **21/01/2026 às 15:00hs**, onde serão aceitos lances de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (2º leilão).



CONDIÇÕES DE VENDA:

A venda será efetuada em caráter "*ad corpus*" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo incumbência do interessado verificar a condição do bem previamente a sua participação no Leilão. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (imissão na posse, carta de arrematação, registro, busca e apreensão, providências relativas baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas, alienações, gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns), nos termos dos Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.



DOS DÉBITOS E CONCURSO DE CREDORES:

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, mediante providência do interessado. Havendo pluralidade de credores, nos termos do art. 908 do CPC, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, observada a ordem de preferência e existência de saldo, a serem apreciados pelo MM. Juízo da causa. **Nos termos do art. 1.499 do**

Código Civil, a arrematação extingue eventual hipoteca existente sobre o imóvel.

Observação: cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes quaisquer débitos, ônus ou restrições incidentes.



PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO:

O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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).

O arrematante deverá pagar o valor do lance à vista, mais 5% de comissão ao Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação. Os pagamentos deverão ser efetivados em até 24hs (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de Guia de Depósito do Banco do Brasil a ser gerada pelo arrematante através do Portal de Custas em <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> e de depósito da

comissão na c/c nº 06471-7, Ag. 3004, Banco Itaú, diretamente ao Leiloeiro (Art. 884 § Único, CPC). Em até 3 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC)



PROPOSTA PARCELAMENTO:

O interessado deverá estar previamente cadastrado e habilitado no site do Leiloeiro. Propostas de pagamento parcelado poderão ser apresentadas, por escrito, até o dia e horário de encerramento do leilão previsto neste Edital, e enviadas exclusivamente para o e-mail: imoveis@cunhaleiloeiro.com.br, mediante preenchimento e assinatura de formulário próprio fornecido através do site do Leiloeiro. Não serão aceitas propostas enviadas após o encerramento do leilão. A proposta deve conter valor total, sinal mínimo de 25% (à vista) e saldo em até 30 parcelas mensais, corrigidas, conforme art. 895 do CPC e demais condições deste edital. Ciente os interessados que Lances à vista devem ser ofertados exclusivamente pelo site, via plataforma de lances, durante o leilão. Nos termos do Art. 895, § 7º do CPC, o lance à vista é soberano, sobre as propostas para pagamento parcelado. Caso não haja lance à vista registrado na plataforma, todas as propostas parceladas recebidas, por escrito, até o horário do encerramento do Leilão serão protocolizadas nos autos para apreciação e definição do MM. Juízo da mais vantajosa. O envio de proposta para aquisição do bem em prestações não suspende o leilão, nem garante direito à arrematação.



DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).



DO INADIMPLEMENTO:

Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente em qualquer momento, será aplicada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação em favor do Leiloeiro, sem prejuízo da aplicação de multa adicional em favor do Exequente, a ser arbitrada pelo MM. Juízo competente, além de outras sanções cabíveis. O arrematante declara estar ciente das características físicas, estruturais e jurídicas do bem, e das informações constantes neste edital e no processo judicial, assumindo integral responsabilidade por sua proposta e pelo cumprimento das obrigações decorrentes do presente ato. O Leiloeiro ou juízo poderá emitir título executivo extrajudicial/judicial para a cobrança dos valores devidos, promovendo seu protesto em caso de não pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32 e da inclusão do arrematante em cadastros de proteção ao crédito, conforme autorização judicial. A oferta de lance ou proposta caracteriza a aceitação expressa e irrevogável de todas as condições do edital, vinculando o arrematante ao presente negócio jurídico e sujeito às penalidades legais em caso de descumprimento.



PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.cunhaleiloeiro.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.



PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO:

Os interessados deverão se cadastrar no site www.cunhaleiloeiro.com.br, e encaminhar a documentação necessária (artigo 14 - Resolução 236/16-

CNJ- (a) P.F.: RG, CPF, CNH ou RNE, comprovante de casamento e comprovante de endereço atualizados; (b) P.J.: CNPJ, Contrato Social atualizado, CPF dos Sócios, comprovante de Endereço atualizado. Obs.: Poderão ser solicitados documentos adicionais, caso necessário) e solicitar a habilitação para participação no Leilão em até 01 (um) dia útil antes da finalização do leilão.



INTIMAÇÃO:

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã (o), subscrevi.

JUIZ (A) DE DIREITO