

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).

A(o) Doutor(a) Paulo Henrique Ribeiro Garcia, M.Mº. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

PROCESSO Nº 1004725-45.2024.8.26.0011

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

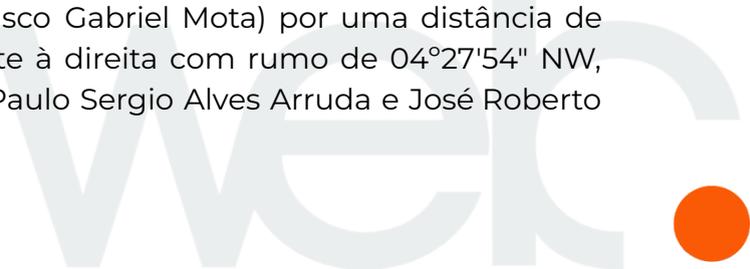
EXEQUENTE(s): RAÍZES FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL LP (CNPJ Nº 17.498.285/0001-35) - Advogados: Vaine José Cordova Junior (OAB 314.056) e Kelly Vida Leal (OAB/SP 477.921)

EXECUTADO(s): INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE DERIVADOS DE MANDIOCA SÃO LUIZ LTDA (CNPJ Nº 52.712.411/0001-03), GIOVANA GUAZELI RONCHI (CPF Nº 331.462.068-38) e JOSIANE APARECIDA GUAZELI RONCHI (CPF Nº 038.286.568-54) - Advogados: Sérgio Augusto Alves de Assis (OAB/SP 150.233)

TERCEIROS: PREFEITURA MUNICIPAL DE CÂNDIDO MOTA (CNPJ Nº 46.179.958/0001-92) e BANCO BRADESCO S/A (CNPJ Nº 060.746.948/0001-12)

Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: não.

(BEM): DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA sobre uma área de terras, rural, com 3,2298 há, destacada da Chácara Primavera, situada na antiga FAZENDA TAQUARAL, no lugar denominado ÁGUA DO JACU, em CÂNDIDO MOTA, com a seguinte descrição: inicia-se pelo ponto 01, confrontando com propriedade de Comercio E Industria de Mandioca Paulista Ltda., e com propriedade do DER - Departamento de Estrada de Rodagem (Rodovia Francisco Gabriel de Mota), deste segue com rumo de 79°08'50"SW, confrontando com propriedade do DER - Departamento de Estrada de Rodagem (Rodovia Francisco Gabriel Mota) por uma distância de 169,83m, até o ponto 1-A, deste deflete à direita com rumo de 04°27'54" NW, confrontando com a propriedade de Paulo Sergio Alves Arruda e José Roberto



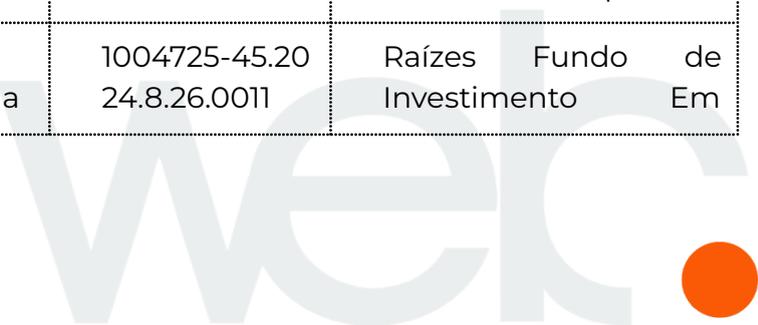
Val, numa distância de 183,78m, até o ponto 1-D, deste deflete à direita com rumo de 66°40'36" NE, confrontando com propriedade de Syllas De Oliveira Mota e Paulo Oliveira Motta, por uma distância de 160,35m, até o ponto 7, deste deflete à direita com rumo de 08°48'47" SE, confrontando com propriedade de Comercio e Industria de Mandioca Paulista Ltda., por uma distância de 217,40m, até o ponto inicial 01, fechando assim o perímetro do imóvel. Cadastrada no INCRA sob o nº 627.046.011.606-5, com a denominação: Chácara Primavera, localização: Água do Jacu, Área total: 8,10 ha, Módulo Rural: 16,20 ha, nº de módulos rurais 0,50, módulo fiscal: 20,00 ha, nº de módulos fiscais: 0,40, fração mínima de parcelamento: 2,0 ha, classificação fundiária: minifúndio, lançado em nome de Janes Ferreira Zanini, brasileira, nº do imóvel na Receita Federal: 0.737.929-3, e 627.046.009.199-2, com a denominação de Chácara São Francisco, localização: Estrada Água do Jacu, km 1, área total: 6,80 ha, módulo rural: 11,9642 ha, nº de módulos rurais: 0,56, módulo fiscal: 20,0 ha, nº de módulos fiscais: 0,34, fração mínima de parcelamento: 2,0 ha, classificação fundiária: minifúndio, lançado em nome de Benedita Maximiano de Oliveira Barbosa, brasileira, nº do imóvel na Receita Federal: 0.743.599-1. **Matrícula Imobiliária nº 12.831, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cândido Mota/SP. Contribuinte 000001421.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.

OBSERVAÇÃO: Foram penhorados os direitos que os executados possuem sobre o bem imóvel, em razão da alienação fiduciária em favor do Banco do Brasil S/A, o saldo devedor perfaz o valor total de R\$ 4.222.897,16 (quatro milhões, duzentos e vinte e dois mil, oitocentos e noventa e sete reais e dezesseis centavos) atualizado até fevereiro/2025 conforme Fls. 413.

Ônus:

averbação / registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
R. 06	16/03/2022	Alienação fiduciária	Instrumento Particular	Raízes Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios Multissetorial Lp
AV. 10 e AV. 11	11/09/2024	Penhora exequenda	1004725-45.20 24.8.26.0011	Raízes Fundo de Investimento Em



				Direitos Creditórios Multissetorial Lp
AV. 12	02/10/2024	Penhora	100106308202 28260120	BANCO BRADESCO

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$3.002.057,11 (três milhões, dois mil e cinquenta e sete reais e onze centavos) (02/2025), conforme avaliação apresentada às fls. 386/395, homologada na decisão de fls. 427.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$3.058.431,90 (três milhões, cinquenta e oito mil, quatrocentos e trinta e um reais e noventa centavos) (04/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$444.107,51 (quatrocentos e quarenta e quatro mil, cento e sete reais e cinquenta e um centavos) (10/2024), conforme demonstrativo apresentado às fls. 317.

1ª PRAÇA: De 27/06/2025 às 14h00 até 02/07/2025 às 14h00 valor igual ou superior ao da avaliação atualizado;

2ª PRAÇA: De 02/07/2025 às 14h01 até 22/07/2025 às 14h00 mínimo de 50% do valor de 1ª Praça nos termos do artigo 891 do CPC.

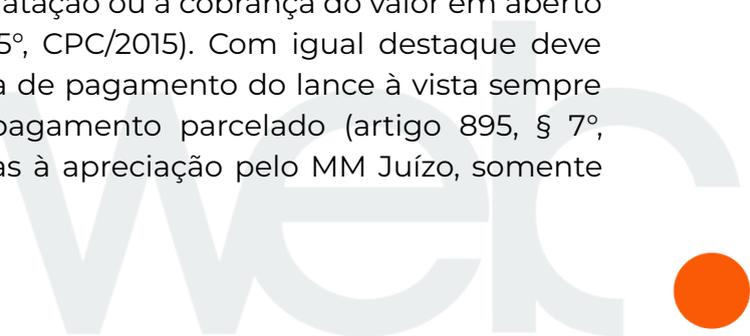
HORÁRIO: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

DO(S) CONDUTOR(ES): O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: constam valores de R\$14.955,23 (quatorze mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e vinte e três centavos) para dezembro de 2024, conforme demonstrativo apresentado às fls. 338/343. Bem como há débitos de IPTU referente ao exercício de 2025 no valor de R\$ 1064,37 (mil e sessenta e quatro reais e trinta e sete centavos) para abril/2024. Em consultas realizadas na data da confecção deste Edital, verificou-se que o IPTU foi transferido a terceiro estranho à lide. Necessária a Intimação da Prefeitura Municipal para que apresente o demonstrativo de débitos de IPTU e Inscritos na Dívida ativa atualizados.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.webleiloes.com.br. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br). Pagamento a prazo: com o depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br) e o restante em até 30 (trinta) parcelas, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCPC). Decorrido o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015). Propostas serão submetidas à apreciação pelo MM Juízo, somente



se não houver lance à vista, pois o lance é soberano em face de qualquer proposta. Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15. Propostas: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta. Propostas apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)**. O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irrevogável e irretratável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o(a)

exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocolado nos autos do processo não estará isento da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@webleiloes.com.br

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, "caput" e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza "propter rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas etc.). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através

no sítio eletrônico www.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **02/09/2024**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.webleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

Dr. (a) PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA

Juiz (a) de Direito