



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ROCKY MOUNTAIN EDITORIAL LTDA. (CNPJ/MF Nº 05.396.701/0001-05)**, **CARLOS DOMINGO ALZUGARAY (CPF/MF Nº 130.158.978-02)** e seu cônjuge, se casado for; bem como terceiros interessados **ALVAREZ & MARSAL CONSULTORIA EMPRESARIAL DO BRASIL (CNPJ/MF Nº 07.016.138/0001-28)**; **SANDRA MARIA BALBINO MARQUES (CPF/MF Nº 143.222.688-62)**; **FLAVIA GABRIELA CAMPOS (CPF/MF Nº 361.865.058-20)**; **GAMA – FUNDO DE INVESTIMENTOS MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO (CNPJ/MF Nº 09.555.452/0001-04)**; **EUSKADI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (CNPJ/MF Nº 24.989.999/0001-01)** representados por **PAULA ALZUGARAY VAN STEEN (CPF/MF Nº 130.146.288-83)** e **RICARDO SILVEIRA MELLO VAN STEEN (CPF/MF Nº 001.523.388-02)**; **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Vitor Frederico Kumpel, da 27ª Vara Cível - Foro Central Cível, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **MASSA FALIDA DO BANCO BVA S/A (CNPJ/MF Nº 32.254.138/0001-03)**, neste ato representada por seu Administrador Judicial Alvarez & Marsal Consultoria Empresarial do Brasil (CNPJ/MF Nº 07.016.138/0001-28) em face de **ROCKY MOUNTAIN EDITORIAL LTDA. (CNPJ/MF 05.396.701/0001-05)** e **CARLOS DOMINGO ALZUGARAY (CPF/MF Nº 130.158.978-02)** nos autos do **Processo nº 1041323-95.2019.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01- IMÓVEL- Localização do Imóvel: Lote de terreno denominado “O Fazendão” situado à BR 116 Km 326, Ibiúna-SP, CEP 18150-000 - **Descrição da Matrícula:** Lote de terreno com área de 2.278.382m² ou 227,83 há ou 94,148 alqueires paulistas, com as seguintes divisas e confrontações – Inicia na barra de um córrego com a represa da C.B.A, do M-O segue com diversos rumos, subindo o referido córrego até o ponto 3, deixa o córrego continuando pelos pontos 4,5,6,7,8,9,10,11 e 12 dividindo com Insrael Antonio do Nascimento e Duilio Angiolucci numa distância de 805,00 metros, até o córrego onde foi cravado o marco 1, do marco 1 segue com diversos rumos, descendo o referido córrego até uma estrada (ponto 16) dividindo com Duilio Angiolucci e Israel Antonio do Nascimento, seguindo pela referida estrada até um lago artificial; segue margeando o referido lago, dividindo com Duilio Angiolucci (do ponto 16 ao ponto 62), numa distância de 3.051,30ms, até encontrar uma cerca onde foi cravado o marco 2, do marco 2 segue com diversos rumos, pela referida cerca (do ponto 62 ao ponto 81), dividindo, com Sama S/A numa distância de 2.212,70 ms, até a represa da C.B.A, onde foi cravado o marco 3, do marco 2 onde foi, digo, que fica numa distância de 565,50 metros, do M-110 da SAMA S/A, a divisa segue na mesma distância de 2.212,70 ms, passando pelos marcos 111,112,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122 na referida firma, esse último correspondente ao M-3, do marco 3 ao marco 0 segue com diversos rumos, acompanhando numa distância de 4.565,90 ms, a faixa do Patrimônio Imobiliário do Estado de São Paulo, de 15,00 ms de largura, esta contada dos marcos de limite da cota d’agua número 643 implantados pela C.B.A.

Dados do Imóvel		
Código do Imóvel Rural nº	637.033.040.851-4	
Matrícula Imobiliária nº	12.250	Cartório de Registro de Imóveis de Ibiúna/SP.



Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV. 04	12/09/2019	Ajuizamento de Ação	Processo nº 1041323-95.2019.8.26.0100	Massa Falida do Banco BVA S/A
AV. 05	21/11/2019	Penhora Exequenda	Processo nº 1041323-95.2019.8.26.0100	Massa Falida do Banco BVA S/A
AV. 06	05/04/2021	Indisponibilidade	Processo nº 1000406-18.2019.5.02.0079	Sandra Maria Balbino Marques
AV. 07	23/04/2021	Indisponibilidade	Processo nº 1000315-58.2019.5.02.0068	Flavia Gabriela Campos

OBS 01: De acordo com o Laudo de Avaliação (fls. 1092/1147), o referido terreno possui área de 2.278.382 m², contudo deve-se descontar uma área de 68.488,50 m² referente a área excluída do Patrimônio do Estado, restando o total de área útil igual a 2.209.893,50 m². Dentro desta área útil, há como APP (área de preservação permanente) uma área correspondente a 336.934,10 m². O referido imóvel contempla um córrego que atravessa sob a Estrada Municipal, bem como lagos o qual possuem em seu entorno, plantação de pinus e eucalipto que não foram avaliados. Defronte a propriedade penhorada há uma represa.

OBS 02: Foi interposto Agravo de Instrumento nº 2058234-09.2021.8.26.0100, contra a R. decisão que homologou o laudo pericial nos autos da Carta Precatória nº 1003150-73.2019.8.26.0238 em trâmite perante a 2ª Vara do Foro de Ibiúna, o qual fora negado provimento. Entretanto, foi oposto embargos de declaração em face da R. decisão que negou provimento ao recurso, que está pendente de julgamento.

OBS 03: Foi interposto Agravo de Instrumento nº 2278293-05.2019.8.26.0000 em trâmite perante a 38ª Câmara de Direito Privado contra a R. decisão que afastou a arguição de ilegitimidade ativa suscitada pelos Agravantes, bem como impugnações às penhoras realizadas no presente processo. Contudo, fora proferido acórdão que negou provimento ao recurso. Não obstante, fora interposto Agravo Interno contra a R. decisão que deferiu parcialmente o efeito suspensivo do agravo de instrumento, apenas para o fim de suspender a exigibilidade dos honorários advocatícios arbitrados em primeiro grau, o qual fora julgado parcialmente procedente em 24/03/2020. Ademais, foram opostos embargos de declaração contra o R. acórdão que negou provimento ao recurso, os quais restaram rejeitados. Por fim, também fora interposto Recurso Especial contra o R. acórdão, o qual está pendente de julgamento. A Procuradoria Geral de Justiça manifestou pelo seguimento dos autos ao E. Superior Tribunal de Justiça, mas, no mérito, opinou para que lhe seja negado provimento.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.310.000,00 (Jul/2020 – fls. 1092/1147).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.408.749,63 (Mai/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 13.738.719,11 (Mai/2021).

02 - A 1ª praça terá início em 23 de agosto de 2021, às 15 horas, e se encerrará no dia 26 de agosto de 2021, às 15 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 26 de agosto de 2021, às 15 horas, e se encerrará em 15 de setembro de 2021, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC).



03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 – Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigo 892, § 2º, CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - 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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 – O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante depósito judicial, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14 - Por uma questão de a celeridade, a economia e a efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação desse MM Juízo.

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 26 de maio de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. VITOR FREDERICO KUMPEL
JUIZ DE DIREITO