



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

4ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **SIPOM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/ME Nº 06.014.742/0001-52)**, **GIOVANI WEBSTER MASSIMINI (CPF/ME Nº 155.979.798-33)** e seu cônjuge **TATIANA BOTTA TONISSI (CPF/ME Nº 282.058.188-94)**; bem como os terceiros interessados: **BANCO SAFRA S.A (CNPJ/ME Nº 58.168.789/0001-28)**, **MINISTÉRIO DA FAZENDA (CNPJ/ME Nº 00.394.460/0216-53)**, **ESTADO DO PARANÁ (CNPJ/ME Nº 76.416.940/0001-28)** e **BANCO DO BRASIL S.A (CNPJ/ME Nº 00.000.000/5065-24)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Daniel Felipe Scherer Borborema, da 4ª Vara Cível – Foro de São Carlos, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 por Título Extrajudicial, que tem por exequente a **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS X S.A (CNPJ/ME Nº 37.901.961/0001-87)** (sucessora do polo ativo – fls. 763/764 e 785) em face de **SIPOM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/ME Nº 06.014.742/0001-52)**, **GIOVANI WEBSTER MASSIMINI (CPF/ME Nº 155.979.798-33)** e **TATIANA BOTTA TONISSI (CPF/ME Nº 282.058.188-94)**, nos autos do **Processo nº 1003237-83.2017.8.26.0566**, e foi designada a venda dos bens descritos 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEIS

Lote 01: Localização do Imóvel: Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Júnior, S/N, SP 318, Km. 246, Distrito de Água Vermelha, São Carlos/SP, CEP: 13578-000 - **Descrição do Imóvel:** Uma gleba de terras, possuindo uma área total de 11,220 hectares, sendo 7,754 hectares de área útil, bem como 2,27 hectares de reserva legal averbada, além de 1,196 hectares da faixa de proteção ambiental paralela ao córrego, anteriormente descrita como uma área destacada do Sítio Cabeceiras das Araras – Bairro de Água Vermelha (Gleba nº 01) desmembrada, sem benfeitorias, situado na cidade de São Carlos/SP, com um área de 4,636 alqueires ou 11,22 hectares, ou 11.205,47m², tendo início no marco de nº 01 situado na confluência das faixas de domínio da rodovia estadual SP-318 e estrada Municipal SCA-335.

Dados do Imóvel				
INCRA nº	-			
Matrícula Imobiliária nº	59.426			Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP.
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R.12	06/03/2012	Hipoteca	-	Banco do Brasil
Av. 13	01/09/2016	Ajuizamento	Proc. nº 1002916-82.2016.8.26.0566	Banco Safra S.A
Av. 17	23/03/2017	Penhora	Proc. nº 0003020-06.2016.4.03.6115	Ministério da Fazenda
Av. 18	23/03/2017	Penhora	Proc. nº 0002278-78.2016.4.03.6115	Ministério da Fazenda
Av. 20	18/08/2017	Penhora	Proc. nº 1000359-25.2016.8.26.0566	Banco do Brasil S.A



OBS 01: Sobre a área existe um galpão destinado a armazenamento, funcionando como estoque de garrafas de cerveja, contendo 20 portões automatizados e elevadores de carga. Possui ainda, um prédio de escritórios. O prédio é composto por 03 (três) pavimentos, o térreo contém sanitários masculino e feminino, depósito de materiais de limpeza, sala de jogos, copa, despensa da copa, refeitório, salas, recepção, outros 03 (três) sanitários, sendo um adaptado, 02 (dois) elevadores e garagem com vaga para 03 (três) carros. O primeiro pavimento é composto por elevadores, sala, copa, 03 (três) wc, sendo um adaptado, 01 (uma) despensa com tanque, mais uma sala, show room, telemarketing e sala de tecnologia da informação. O segundo pavimento contém sala da diretoria, outra sala, 02 (duas) escadas, sendo uma em granito e a outra em formato de caracol, despensa, 03 (três) wc, sendo um adaptado, 01 (uma) despensa de materiais de limpeza com tanque, copa, 05 (cinco) salas sem banheiros privativos e 04 salas com um banheiro privativo cada. Por fim, a portaria possui 2 (duas) guaritas, 2 (dois) sanitários e 2 (duas) salas, contando com portões metálicos automatizados (Laudo de Reavaliação às fls. 1019/1073).

OBS 02: O prédio destinado ao escritório, em seu andar térreo, está parcialmente ocupado pela empresa Sipom Administração e Participações LTDA, ora executada.

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

Lote 02: Localização do Imóvel: Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Júnior, S/N, SP 318, Km. 246, Distrito de Água Vermelha, São Carlos/SP, CEP: 13578-000 - **Descrição do Imóvel:** Uma gleba de terras possuindo uma área total de 2,904 hectares, sendo 2,395 hectares de área útil e 0,509 hectares de proteção ambiental paralela ao córrego (considerando faixa de 30 metros), anteriormente descrita como uma área destacada do Sítio Cabeceiras das Araras – Bairro de Água Vermelha (Gleba nº 01) desmembrada, sem benfeitorias, situado na cidade de São Carlos/SP, com um área de 1,20 alqueires ou 2,904 hectares ou 29.040,00m², tendo início no marco de nº 10, situado no córrego Cabeceira até o marco de nº 7, localizado na cerca da estrada de rodagem São Carlos, Ribeirão Preto.

Dados do Imóvel

INCRA nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	59.427	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP.

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R.08	06/03/2012	Hipoteca	-	Banco do Brasil
Av. 09	01/09/2016	Ajuizamento	Proc. nº 1002916-82.2016.8.26.0566	Banco Safra S.A.
Av. 12	23/03/2017	Penhora	Proc. nº 0003020-06.2016.4.03.6115	Ministério da Fazenda
Av. 13	23/03/2017	Penhora	Proc. nº 0002278-78.2016.4.03.6115	Ministério da Fazenda
Av. 15	18/08/2017	Ajuizamento	Proc. nº 1000359-25.2016.8.26.0566	Banco do Brasil S.A
Av. 16	18/09/2017	Penhora	Proc. nº 0000644-13.2017.4.03.6115	Ministério da Fazenda



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

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Os lotes possuem a área total de 14,124 hectares (Laudo de Reavaliação às fls. 1019/1073).

OBS 02: Os lotes foram avaliados como lote único, de modo que assim serão leiloados.

OBS 03: A penhora deferida às fls. 27, se encontra pendente de registro nas respectivas Matrículas Imobiliárias.

OBS 04: Às fls. 434 foi anotada a penhora no rosto dos autos em favor do Banco do Brasil, para garantia da dívida no valor de 165.447,75 (Jan/2016), com relação ao processo nº 1000359-25.2016.8.26.0566 em tramite perante a 4ª Vara Cível do Foro de São Carlos.

OBS 05: Foi deferida a substituição do polo ativo na presente ação, tendo em vista que a empresa Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados I (FIDC NP I), adquiriu os ativos da carteira de crédito do Banco do Brasil. Posteriormente, a empresa Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros X S.A., adquiriu os ativos da carteira de crédito do FIDC NP I (Fundo de Investimento em Direitos Creditórios), havendo novamente a substituição do polo ativo.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 39.268.000,00 (Out/2022 – Laudo de Reavaliação às fls. 1019/1073 – Homologação às fls. 1101).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 39.602.480,00 (Dez/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débito Exequendo: R\$ 5.300.625,95 (Mar/2019 – fls. 428/429).

02 - A 1ª praça terá início em 10 de fevereiro de 2023, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 13 de fevereiro de 2023, às 13 horas e 30 minutos. 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 13 de fevereiro de 2023, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará em 06 de março de 2023, às 13 horas e 30 minutos.** 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 e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfa-leiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único e artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).



03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). 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 (artigos 892, § 2º e 843, § 1º 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 DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ 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 celeridade, economia e 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 compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste 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). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 16 de dezembro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. DANIEL FELIPE SCHERER BORBOREMA
JUIZ DE DIREITO