



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 611/613, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6070/71/73, São Paulo-SP - E-mail: sp2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
 E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1121362-16.2018.8.26.0100**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Fundo Garantidor de Crédito - Fgc**
 Executado: **Lusopar S.a. e outros**

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **LUSOPAR S.A. (CNPJ/MF Nº 10.943.100/0001-05), ESPÓLIO DE MANUEL RODRIGUES TAVARES DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 005.926.098-04)**, na pessoa do inventariante e também executado **MANUEL RODRIGUES TAVARES DE ALMEIDA FILHO (CPF/MF Nº 039.821.178-79)** e seu cônjuge se casado for; **LUCIANO SANTOS TAVARES DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 102.930.088-76)** e seu cônjuge se casado for; **LUCIANA SANTOS DE ALMEIDA TREVIZAN (CPF/MF Nº 123.607.848-97)** e seu cônjuge se casado for; e **TATRE ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 07.748.515/0001-13)**; bem como da arrendatária **AGRÍCOLA BELA VISTA LTDA (CNPJ/MF Nº 54.398.656/0001-33)**; dos interessados: **AGRO INDUSTRIAL VISTA ALEGRE LTDA (CNPJ/MF Nº 44.836.856/0001-77), AGRICOLA ALMEIDA LTDA "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL" (CNPJ/MF Nº 51.482.461/0001-89), ENGENHO SÃO PEDRO AGRO INDUSTRIAL LTDA (CNPJ/MF Nº 57.308.918/0001-10), TAVARES DE ALMEIDA PARTICIPAÇÕES S.A. (CNPJ/MF Nº 53.179.511/0001-89), POTENCIAL FLORESTAL COMÉRCIO E TRANSPORTE DE MADEIRAS LTDA (CNPJ/MF Nº 07.847.836/0001-75), MOTOCANA MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA (CNPJ Nº 54.367.503/0001-29)** e do interveniente: **BANCO LUSO BRASILEIRO S/A (CNPJ nº 59.118.133/0001-00)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Renato Acacio de Azevedo Borsanelli, da 2ª 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 **FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS ("FGC") (CNPJ/MF Nº 00.954.288/0001-33)** em face de **LUSOPAR S.A. (CNPJ/MF Nº 10.943.100/0001-05), ESPÓLIO DE MANUEL RODRIGUES TAVARES DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 005.926.098-04)**, na pessoa do inventariante, **MANUEL RODRIGUES TAVARES DE ALMEIDA FILHO (CPF/MF Nº 039.821.178-79), LUCIANO SANTOS TAVARES DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 102.930.088-76), LUCIANA SANTOS DE ALMEIDA TREVIZAN (CPF/MF Nº 123.607.848-97)** e **TATRE ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 07.748.515/0001-13)**, nos autos do **Processo nº 1121362-16.2018.8.26.0100**, 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEIS

LOTE 01: Localização do Imóvel: Fazenda São Pedro – Estrada Vicinal Paiol de Telha (Estrada Municipal SPR 165 – não pavimentada), na cidade de São Pedro/SP – CEP 13520-000 - **Descrição da Matrícula (Av. 05):** Sítio Saltinho, localizado na zona rural deste município de São Pedro, com área de 1.250.497,802m² ou 125,0498 há ou ainda 51,6735 alqueires da medida paulista, com as medidas e confrontações descritas integralmente na Averbação nº 5 da Matrícula imobiliária.

Dados do Imóvel		
INCRA nº	633.054.045.080-5 (Av. 04)	
SICAR nº	3550407000322 (Av. 03)	
Matrícula Imobiliária nº	9.490	Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Pedro/SP

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 611/613, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6070/71/73, São Paulo-SP - E-mail: sp2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01	25/06/1986	Doação de área (desapropriação de 900m²)	Decreto Municipal nº 1.687/86	Prefeitura Municipal de São Pedro
Av. 05	10/02/201	Retificação da descrição do imóvel		
R. 07	11/03/2014	Alienação Fiduciária	-	Fundo Garantidor de Créditos - FGC
AV. 08	17/04/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1121362-16.2018.8.26.0100	Fundo Garantidor de Créditos - FGC

OBS 01: De acordo com as informações contidas às fls. 1687/1958, o imóvel conta com plantação de cana de açúcar e com plantação de eucalipto, sendo cultivadas pela arrendatária do imóvel Agrícola Bela Vista LTDA (Usina Bela Vista). Além disso, tendo em vista o Contrato de Arrendamento Agrícola juntado às fls. 419/426, a produção de cana de açúcar já é comercializada com o Engenho São Pedro Agro Industrial LTDA; enquanto a produção de eucalipto já se encontra comercializada com a empresa Potencial Florestal Comércio e Transporte de Madeira LTDA.

OBS 02: A referida Gleba é formada: 47,7% de plantação de cana de açúcar, 9,7% de plantação de eucalipto, 2,8% de plantação cultivada, 1,8% pastagem nativa (campo), 3,2% de mata sem restrição ambiental, 34,8% mata em APP e/ou reserva legal (fls. 1687/1958).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 3.482.082,96 (Out/2020 – Manifestação Técnica às fls. 1974/2007).

Valor de Avaliação atualizado do imóvel: R\$ 3.778.565,50 (Ago/2021).

LOTE 02: Localização do Imóvel: Fazenda São Pedro – Estrada Vicinal Paiol de Telha (Estrada Municipal SPR 165 – não pavimentada), na cidade de São Pedro/SP – CEP 13520-000 - **Descrição da Matrícula:** Fazenda São Pedro, com a área de 470,3255 ha., designada como Gleba A, situada na zona rural deste município e comarca de São Pedro/SP.

Dados do Imóvel				
INCRA nº		633.054.045.080-5		
Matrícula Imobiliária nº		30.219	Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de São Pedro/SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 02	29/10/2013	Alienação Fiduciária	-	Fundo Garantidor de Créditos - FGC
AV. 03	16/01/2017	Retificação da Alienação Fiduciária	-	Fundo Garantidor de Créditos - FGC
AV. 04	17/04/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1121362-16.2018.8.26.0100	Fundo Garantidor de Créditos - FGC

OBS 01: De acordo com as informações contidas às fls. 1687/1958, o referido imóvel é arrendado pela Requerida para a empresa Agrícola Bela Vista Ltda. (Usina Bela Vista), que é quem cultiva a cana de açúcar no local. Portanto, a plantação de cana de açúcar, além de se tratar de cultura temporária, pertence a terceiros. Além disso, conforme o Contrato de Compra e Venda de Madeira Cortada, firmado pela empresa Agrícola Bela Vista Ltda. (vendedora) e pela empresa Potencial Florestal Comércio e Transporte de Madeira Ltda. (compradora), a plantação de eucalipto existente no Imóvel 02 já se encontra comercializada.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 611/613, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6070/71/73, São Paulo-SP - E-mail: sp2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

OBS 02: Ainda nos termos dos documentos de fls. 1687/1958, há 05 concentrações de benfeitorias no imóvel, sendo: galpão 01, com área de 669,87m²; casa de colono 01, com área de 200,00m²; coberturas auxiliares 01, com área total de 61,00m²; casa de colono 02, com área de 107,72m²; coberturas auxiliares 02, com área total de 66,00m²; casa de colono 03, com área de 85,26m²; coberturas auxiliares 03, com área total de 47,29m²; casa de colono 04, com área de 181,87m²; casa de colono 05, com área de 100,00m²; casa de colono 06, com área de 307,64m²; 01 depósito, com área de 27,00m²; cobertura de cocho 01, com área de 70,00m²; galpão 02, com área de 109,98m²; 01 mangueira, com área de 54,38m²; coberturas, com área de 124,85m²; cobertura cocho 02, com área de 14,00m²; cobertura cocho 03, com área de 14,00m²; 01 curral recém edificado, cercado (40m x 20m) e cobertura (28m x 05m), com capacidade para 300 cabeças de gado; casa de colono 07, com área de 120,98m²; casa de colono 08, com área de 165,96m²; 01 casa sede, com área de 219,54m²; 01 despejo, com área de 10,00m²; 01 cobertura/depósito, com área de 71,03m².

OBS 03: A porção de área de 7,58 hectares, bem como os bens mobiliários, maquinários e demais benfeitorias instaladas, relativos à atividade econômica do Parque Fabril (Usina IRB S/A) localizado no Lote 02 não são objeto deste leilão, visto que pertencem à empresa Usina IRB S/A (fls. 2337/2339).

OBS 04: A descrição completa do imóvel consta integralmente na Matrícula Imobiliária.

OBS 05: A referida Gleba é formada: 41,50% de plantação de cana, 2,8% de plantação de eucalipto, 13,1% de plantação cultivada, 3,4% de pastagem nativa (campo), 1,4% pastagem com presença de área alagadiça, 2,4% de área com benfeitorias, 10,1% de mata sem restrição ambiental e 25,3% de mata em APP e/ou reserva legal (definido através do CAR) (fls. 1687/1958).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 15.565.002,90 (Out/2020 – Manifestação Técnica às fls. 1974/2007).

Valor de Avaliação atualizado do imóvel: R\$ 16.890.288,00 (Ago/2021).

LOTE 03: Localização do Imóvel: Fazenda São Pedro – Estrada Vicinal Paiol de Telha (Estrada Municipal SPR 165 – não pavimentada), na cidade de São Pedro/SP – CEP 13520-000 - **Descrição da Matrícula:** Fazenda São Pedro, com a área de 14,2243 ha., designada como Gleba B, situada na zona rural do município e comarca de São Pedro, com a seguinte descrição georreferenciada: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AKD-M-1946, de coordenadas N 7.495.282,12m e E 195.482,97m; ponto este localizado na faixa de condomínio da Estrada Municipal SPR 165, com os seguintes azimutes e distâncias: 197°01'52" e 152,69m até o vértice AKD-O-0826, de coordenadas N 7.495.136,13m e E 195.438,25m; 183°28'30" e 143,69m até o vértice AKD-O-0827, de coordenadas N 7.494.992,70m e E 195.429,54m; 171°33'49" e 255,33m até o vértice AKD-O-0828, de coordenadas N 7.494.740,13m e E 195.467,00m; 186°25'52" e 27,14m até o vértice AKD-O-0829, de coordenadas N 7.494.713,16m e E 195.463,96m; 205°48'51" e 142,63 até o vértice AKD-O-0830, de coordenadas N 7.494.584,76m e E 195.401,85m; 191°10'48" e 14,70m até o vértice AKD-M-1947, de coordenadas N 7.494.584,76m e E 195.401,85m; 191°10'48" e 14,70m, ponto este localizado na cerca do imóvel da transcrição 7.409; deste, segue confrontando com o imóvel da transcrição 7.409, com os seguintes azimutes e distâncias: 274°36'01" e 36,41m até o vértice AKD-M-1948, de coordenadas N 7.949.573,26m e E 195.362,71m; ponto este localizado na cerca de divisa do imóvel da matrícula 30.224; deste segue confrontando com o imóvel da matrícula 30.224, com os seguintes azimutes e distâncias: 341°07'47" e 737,35m até o vértice AKD-M-1949, de coordenadas N 7.495.270,98m e E 195.124,23m; 88°13'17" e 358,91m até o vértice AKD-M-1946, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Dados do Imóvel				
INCRA nº		633.054.045.080-5		
Matrícula Imobiliária nº		30.220	Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de São Pedro/SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 02	29/10/2013	Alienação Fiduciária	-	Fundo Garantidor de Créditos - FGC


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 611/613, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6070/71/73, São Paulo-SP - E-mail: sp2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

AV. 03	16/01/2017	Retificação da Alienação Fiduciária	-	Fundo Garantidor de Créditos - FGC
AV. 04	17/04/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1121362-16.2018.8.26.0100	Fundo Garantidor de Créditos - FGC

OBS 01: De acordo com as informações contidas às fls. 1687/1958, o imóvel conta com plantação de cana de açúcar, sendo cultivada pela arrendatária do imóvel Agrícola Bela Vista LTDA (Usina Bela Vista). Além disso, tendo em vista o Contrato de Arrendamento Agrícola juntado às fls. 419/426, a produção de cana de açúcar já é comercializada com o Engenho São Pedro Agro Industrial LTDA.

OBS 02: Conforme informações contidas no documento de fls. supracitada, a Gleba B da referida Fazenda é formada por: 86,8% de plantação de Cana de açúcar, 6,8% de mata sem restrição ambiental, 6,4% mata em APP e/ou reserva legal.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 552.123,60 (Out/2020 – Manifestação Técnica às fls. 1974/2007).

Valor de Avaliação atualizado do imóvel: R\$ 599.134,25 (Ago/2021).

LOTE 04: Localização do Imóvel: Fazenda São Pedro – Estrada Vicinal Paiol de Telha (Estrada Municipal SPR 461 – não pavimentada), na cidade de São Pedro/SP – CEP 13520-000 - **Descrição da Matrícula:** Fazenda São Pedro, com a área de 419,6448 ha., designada como Gleba C, situada na zona rural do município e comarca de São Pedro.

Dados do Imóvel				
INCRA nº		633.054.045.080-5		
Matrícula Imobiliária nº		30.221	Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de São Pedro/SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 02	29/10/2013	Alienação Fiduciária	-	Fundo Garantidor de Créditos - FGC
AV. 03	16/01/2017	Retificação da Alienação Fiduciária	-	Fundo Garantidor de Créditos - FGC
AV. 04	17/04/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1121362-16.2018.8.26.0100	Fundo Garantidor de Créditos - FGC

OBS 01: De acordo com as informações contidas às fls. 1687/1958, o imóvel conta com plantação de cana de açúcar e com plantação de eucalipto, sendo cultivadas pela arrendatária do imóvel Agrícola Bela Vista LTDA (Usina Bela Vista). Além disso, tendo em vista o Contrato de Arrendamento Agrícola juntado às fls. 419/426, a produção de cana de açúcar já é comercializada com o Engenho São Pedro Agro Industrial LTDA; enquanto a produção de eucalipto já se encontra comercializada com a empresa Potencial Florestal Comércio e Transporte de Madeira LTDA, também de acordo com o Laudo de Avaliação.

OBS 02: Ainda nos termos das fls. 1687/1958, há 02 concentrações de benfeitorias no imóvel, sendo: escritório 01, com área de 343,21m²; 01 cabine balança, com área de 10,00m²; escritório 02 (escritório geral), com área de 93,22m²; tanque 01 (tanque de cachaça) 01, com área de 72,70m²; tanque 02 (tanque de cachaça), com área de 89,79m²; 01 oficina/serraria, com área de 659,04m²; 01 lavador de veículos composto por depósito do lavador com área de 12,50m² e plataforma de lavagem de veículos com área de 50,00m²; 01 oficina, com área de 385,33m²; 01 refeitório, com área de 241,96m²; casa de colono 01, com 71,49m²; casa de colono 02, composta por casa e área de lazer nos fundos, com área total de 102,72m²; 01 garagem, com 13,27m²; casa de colono 03, com área de 117,69m²; casa de colono 04, com área de 201,55m²; 01 cobertura,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 611/613, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6070/71/73, São Paulo-SP - E-mail: sp2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

com área de 124,80m²; casa de colono 05, com área de 71,21m²; coberturas auxiliares 01 (varanda e garagem), com área total de 40,70m²; casa de colono 06, com área de 138,77m²; cobertura auxiliar 02 (varanda), com área de 31,38m²; casa de colono 07, com área de 105,50m²; cobertura auxiliar 03 (varanda), com área de 5,56m²; casa de colono 08, com área de 147,13m²; cobertura auxiliar 04, (varandas e garagens), com área total de 61,07m².

OBS 03: A descrição completa do imóvel consta integralmente na Matrícula Imobiliária.

OBS 04: A Gleba C da referida Fazenda é formada: 60% de plantação de Cana de açúcar, 3,8 de plantação de eucalipto, 1,8% de área linha de transmissão (servidão de passagem), 4,4% plantação cultivada, 13,7% pastagem nativa (campo), 0,7% de área de benfeitorias, 4,0% de mata sem restrição ambiental e 11,6% de mata em APP e/ou reserva legal (fls. 1687/1958).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 14.971.174,36 (Out/2020 – Manifestação Técnica às fls. 1974/2007).

Valor de Avaliação atualizado do imóvel: R\$ 16.245.897,00 (Ago/2021).

LOTE 05: Localização do Imóvel: Fazenda Samambaia – Estrada Vicinal Paiol de Telha, acesso por servidão (incidente na Fazenda São Pedro), derivada da Estrada Municipal SPR 461 (não pavimentada), que deriva da Estrada Municipal SPR 165 (não pavimentada) – Vicinal, na cidade de São Pedro/SP – CEP 13520-000 - **Descrição da Matrícula:** Fazenda Samambaia, com a área de 586,0942 ha., situada na zona rural do município e comarca de São Pedro/SP.

Dados do Imóvel				
INCRA nº		633.054.045.080-5		
Matrícula Imobiliária nº		30.222	Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de São Pedro/SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 02	29/10/2013	Alienação Fiduciária	-	Fundo Garantidor de Créditos - FGC
AV. 03	17/04/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1121362-16.2018.8.26.0100	Fundo Garantidor de Créditos - FGC

OBS 01: De acordo com as informações contidas às fls. 1687/1958, o imóvel conta com plantação de cana de açúcar e com plantação de eucalipto, sendo cultivadas pela arrendatária do imóvel Agrícola Bela Vista LTDA (Usina Bela Vista). Além disso, tendo em vista o Contrato de Arrendamento Agrícola juntado às fls. 419/426, a produção de cana de açúcar já é comercializada com o Engenho São Pedro Agro Industrial LTDA; enquanto a produção de eucalipto já se encontra comercializada com a empresa Potencial Florestal Comércio e Transporte de Madeira LTDA, também de acordo com o Laudo de Avaliação.

OBS 02: Ainda nos termos das fls. 1687/1958, há 04 construções e 01 poço artesiano, assim descritos: casa de colono 01, com área de 133,08m²; casa de colono 02, com área de 57,69m²; casa de colono 03, com área de 112,05m²; 01 curral novo, composto por cercado (40mx20m) e cobertura (28mx05m), com capacidade para 300 cabeças de gado; 01 poço artesiano com bomba acionada com placas solares, com profundidade de 109m.

OBS 03: A descrição completa do imóvel consta integralmente na Matrícula Imobiliária.

OBS 04: A referida Fazenda Samambaia é formada: 75% de plantação de cana de açúcar, 0,4% de plantação de eucalipto, 1,8% de área linha de transmissão (servidão de passagem), 6,85% de plantação cultivada, 3,4% de pastagem nativa (campo), 0,15% de porto de areia, 1,8% de mata sem restrição ambiental, 10% de mata em APP e/ou reserva legal (definido através do CAR) (fls. 1687/1958).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 611/613, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6070/71/73, São Paulo-SP - E-mail: sp2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 17.562.517,61 (Out/2020 – Manifestação Técnica às fls. 1974/2007).

Valor de Avaliação atualizado do imóvel: R\$ 19.057.880,00 (Ago/2021).

LOTE 06: Localização do Imóvel: Fazenda Bela Vista – Estrada Vicinal Paiol de Telha, acesso por servidão (incidente na Fazenda São Pedro), derivada da Estrada Municipal SPR 461 (não pavimentada), que deriva da Estrada Municipal SPR 165 (não pavimentada) na cidade de São Pedro/SP – CEP 13520-000 - **Descrição da Matrícula:** Fazenda Bela Vista, com a área de 914,7232 ha., situada na zona rural do município e comarca de São Pedro/SP.

Dados do Imóvel				
INCRA nº		633.054.045.080-5		
Matrícula Imobiliária nº		30.223	Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de São Pedro/SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 02	29/10/2013	Alienação Fiduciária	-	Fundo Garantidor de Créditos - FGC
AV. 03	17/04/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1121362-16.2018.8.26.0100	Fundo Garantidor de Créditos - FGC

OBS 01: De acordo com as informações contidas às fls. 1687/1958, o imóvel conta com plantação de cana de açúcar e com plantação de eucalipto, sendo cultivadas pela arrendatária do imóvel Agrícola Bela Vista LTDA (Usina Bela Vista). Além disso, tendo em vista o Contrato de Arrendamento Agrícola juntado às fls. 419/426, a produção de cana de açúcar já é comercializada com o Engenho São Pedro Agro Industrial LTDA; enquanto a produção de eucalipto já se encontra comercializada com a empresa Potencial Florestal Comércio e Transporte de Madeira LTDA, também de acordo com o Laudo de Avaliação.

OBS 02: Ainda nos termos das fls. 1687/1958, há 02 construções e 01 poço semiartesiano, assim descritos: cobertura cocho 01, com área de 50,00m²; cobertura cocho 02, com área de 50,00m²; 01 poço semiartesiano acionado com cata-vento, com profundidade de 45m;

OBS 03: A descrição completa do imóvel consta integralmente na Matrícula Imobiliária.

OBS 04: A referida Fazenda Bela Vista é formada: 55,2% de plantação de cana de açúcar, 1,4% de plantação de eucalipto, 0,6% de área linha de transmissão (servidão de passagem), 0,1% de porto de areia, 4,3% de plantação cultivada, 3,2% de pastagem nativa (campo), 3,8% de mata sem restrição ambiental e 31,4% de mata em APP e/ou reserva legal (definido através do CAR) (fls. 1687/1958).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 24.049.676,87 (Out/2020 – Manifestação Técnica às fls. 1974/2007).

Valor de Avaliação atualizado do imóvel: R\$ 26.097.388,00 (Ago/2021).

LOTE 07: Localização do Imóvel: Fazenda São Sebastião – Gleba A - Estrada Vicinal Paiol de Telha (Estrada Municipal SPR 165 - não pavimentada), na cidade de São Pedro/SP – CEP 13520-000 - **Descrição da Matrícula:** Fazenda São Sebastião, com a área de 730,4465 ha., designada como Gleba A, situada na zona rural do município e comarca de São Pedro/SP.

Dados do Imóvel				
INCRA nº	633.054.045.080-5			
Matrícula Imobiliária nº	30.224	Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de São Pedro/SP		



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 611/613, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6070/71/73, São Paulo-SP - E-mail: sp2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 02	29/10/2013	Alienação Fiduciária	-	Fundo Garantidor de Créditos - FGC
AV. 03	16/01/2017	Retificação da Alienação Fiduciária	-	Fundo Garantidor de Créditos - FGC
AV. 04	17/04/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1121362-16.2018.8.26.0100	Fundo Garantidor de Créditos - FGC

OBS 01: De acordo com as informações contidas às fls. 1687/1958, o imóvel conta com plantação de cana de açúcar e com plantação de eucalipto, sendo cultivadas pela arrendatária do imóvel Agrícola Bela Vista LTDA (Usina Bela Vista). Além disso, tendo em vista o Contrato de Arrendamento Agrícola juntado às fls. 419/426, a produção de cana de açúcar já é comercializada com o Engenho São Pedro Agro Industrial LTDA; enquanto a produção de eucalipto já se encontra comercializada com a empresa Potencial Florestal Comércio e Transporte de Madeira LTDA, também de acordo com o Laudo de Avaliação.

OBS 02: Nos termos das fls. supracitadas, há 02 casas ocupadas por terceiros.

OBS 03: A descrição completa do imóvel consta integralmente na Matrícula Imobiliária.

OBS 04: A Gleba A é formada: 54% de plantação de cana de açúcar, 1,4% de plantação de eucalipto, 2,1% de área linha de transmissão (servidão de passagem), 11,6% de pastagem nativa (campo), 11,4% de mata sem restrição ambiental e 19,5% de mata em APP e/ou reserva legal (definido através do CAR) (fls. 1687/1958).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 20.447.761,40 (Out/2020 – Manifestação Técnica às fls. 1974/2007).

Valor de Avaliação atualizado do imóvel: R\$ 22.188.790,00 (Ago/2021).

LOTE 08: Localização do Imóvel: Fazenda São Sebastião – Gleba B – Estrada Vicinal Paiol de Telha (Estrada Municipal SPR 165 - não pavimentada), na cidade de São Pedro/SP – CEP 13520-000 - **Descrição da Matrícula:** Fazenda São Sebastião, com a área de 9,7410 ha., designada como Gleba B, situada na zona rural do município e comarca de São Pedro/SP.

Dados do Imóvel				
INCRA nº	633.054.045.080-5			
Matrícula Imobiliária nº	30.225	Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de São Pedro/SP		
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 02	29/10/2013	Alienação Fiduciária	-	Fundo Garantidor de Créditos - FGC
AV. 03	16/01/2017	Retificação da Alienação Fiduciária	-	Fundo Garantidor de Créditos - FGC
AV. 04	17/04/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1121362-16.2018.8.26.0100	Fundo Garantidor de Créditos - FGC

OBS 01: De acordo com as informações contidas às fls. 1687/1958, o imóvel conta com plantação de cana de açúcar, sendo cultivada pela arrendatária do imóvel Agrícola Bela Vista LTDA (Usina Bela Vista). Além disso, tendo em vista o Contrato de Arrendamento Agrícola juntado às fls. 419/426, a produção de cana de açúcar já é comercializada com o Engenho São Pedro Agro Industrial LTDA.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 611/613, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6070/71/73, São Paulo-SP - E-mail: sp2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
OBS 02: A descrição completa do imóvel consta integralmente na Matrícula Imobiliária.

OBS 03: A Gleba B é formada: 96,2% de plantação de cana de açúcar e 3,8% de caminho interno (acesso a usina) (fls. 1687/1958).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 427.143,43 (Out/2020 – Manifestação Técnica às fls. 1974/2007).

Valor de Avaliação atualizado do imóvel: R\$ 463.512,63 (Ago/2021).

LOTE 09: Localização do Imóvel: Fazenda São Sebastião – Gleba C – Estrada Vicinal Paiol de Telha (Estrada Municipal SPR 165 - não pavimentada), na cidade de São Pedro/SP – CEP 13520-000 - **Descrição da Matrícula:** Fazenda São Sebastião, com a área de 105,7050 ha., designada como Gleba C, situada na zona rural do município e comarca de São Pedro/SP.

Dados do Imóvel				
INCRA nº		633.054.045.080-5		
Matrícula Imobiliária nº		30.226	Oficial de Registros de Imóveis e Anexos da Comarca de São Pedro/SP	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 02	29/10/2013	Alienação Fiduciária	-	Fundo Garantidor de Créditos - FGC
AV. 03	16/01/2017	Retificação da Alienação Fiduciária	-	Fundo Garantidor de Créditos - FGC
AV. 04	17/04/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1121362-16.2018.8.26.0100	Fundo Garantidor de Créditos - FGC

OBS 01: De acordo com as informações contidas às fls. 1687/1958, o imóvel conta com plantação de cana de açúcar, sendo cultivada pela arrendatária do imóvel Agrícola Bela Vista LTDA (Usina Bela Vista). Além disso, tendo em vista o Contrato de Arrendamento Agrícola juntado às fls. 419/426, a produção de cana de açúcar já é comercializada com o Engenho São Pedro Agro Industrial LTDA.

OBS 02: Ainda nos termos das fls. supracitadas, há 01 galinheiro, com área de 79,04m².

OBS 03: A descrição completa do imóvel consta integralmente na Matrícula Imobiliária.

OBS 04: A Gleba C é formada: 81,8% de plantação de cana de açúcar, 2,6% de área linha de transmissão (servidão de passagem), 8,2% de mata sem restrição ambiental, 7,4% de mata em APP e/ou reserva legal (definido através do CAR) (fls. 1687/1958).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 3.365.531,63 (Out/2020 – Manifestação Técnica às fls. 1974/2007).

Valor de Avaliação atualizado do imóvel: R\$ 3.652.090,50 (Ago/2021).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

I. De acordo as informações contidas às fls. 1687/1958, os imóveis em questão têm sido utilizados predominantemente para a exploração agrícola, com propriedades voltadas para o cultivo de cana de açúcar e criação de gado. Em relação ao relevo do local, o mesmo é predominantemente ondulado, com ocorrência acentuada de relevo suave ondulado e relevo forte ondulado. Também são detectados pontos isolados de planície e de áreas montanhosas (Serra do Itaqueri). A superfície é predominantemente seca, com ocorrência de cursos naturais de pequeno a grande porte, destacam-se o Rio Piracicaba e o Rio Tietê e seus afluentes. A região conta com grandes áreas de preservação permanente (mata nativa), em função da abundância de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 611/613, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6070/71/73, São Paulo-SP - E-mail: sp2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

recursos hídricos existentes, bem como áreas de solo misto e/ou arenoso, utilizadas no geral para pecuária e silvicultura, além disso, conta com energia elétrica, telefone, sistema viário e transporte escolar rural, sendo a água obtida de poço e o esgoto coletado através de fossas sépticas e sumidouros. O solo é composto predominantemente com textura argilosa, o que confere a região áreas de terra fértil para agricultura, tanto que se observa uma maior ocorrência de grandes propriedades utilizadas exclusivamente para plantação de cana de açúcar. Com emprego de trato do solo, as áreas de solo misto também podem ser adaptadas para o cultivo de cana de açúcar, que é o principal nicho da atividade econômica da região.

II. As 9 (nove) fazendas leiloadas poderão ser arrematadas tanto de forma individualizada, como também por lote único. Em caso de arrematação de lote único, para que seja aceito, o valor do lance deve ser superior ao eventual valor do somatório dos lances oferecidos de forma individualizada, nos termos da Decisão de fls. 2337/2339.

III. Encontra-se em andamento a Ação Revisional de Contrato proposta por Lusopar S.A e outros, em face de FGC – Fundo Garantidor de Créditos, sob o nº 1010164-42.2016.8.26.0100 em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Central Cível.

IV. Conforme Instrumentos Particulares de Constituição de Alienação Fiduciária, (fls. 61/102), os referidos imóveis foram dados em garantia fiduciária ao Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”), nos termos dos Contratos FGC-111963 e FGC-111964. Havendo arrematação, serão baixados os apontamentos das matrículas imobiliárias referentes à Alienação Fiduciária realizada e seu subsequente aditamento.

V. Tatre Administração e Participações Ltda interpôs Agravo de Instrumento sob o nº 2087971-57.2021.8.26.0000 - 21ª Câmara de Direito Privado, em face de Fundo Garantidor de Crédito contra Decisão que indeferiu o pedido de suspensão do processo executivo e deferiu o pedido de alienação dos imóveis penhorados, em leilão judicial eletrônico. O Agravo teve seu provimento negado em 06/07/21 sendo o acórdão publicado em 09/07/21. Inconformados, os Agravantes interpuuseram Recurso Especial, o qual encontra-se pendente de julgamento.

Débitos Tributários total dos imóveis: R\$ 129,68 referentes a Taxa de Serviços Cadastrais. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Valor de Avaliação total dos imóveis: R\$ 100.423.014,76 (Out/2020 – Manifestação Técnica às fls. 1974/2007 – Homologação às fls. 2105/2107).

Valor de Avaliação total atualizado dos imóveis: R\$ 108.973.544,00 (Ago/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito Exequendo: R\$ 117.510.986,09 (Ago/2021).

02 - A 1ª praça terá início em **22 de novembro de 2021, às 13 horas, e se encerrará no dia 25 de novembro de 2021, às 13 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 25 de novembro de 2021, às 13 horas, e se encerrará em 15 de dezembro de 2021, às 13 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 611/613, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6070/71/73, São Paulo-SP - E-mail: sp2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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, e deverá ser depositada judicialmente através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> dentro do prazo de até 24 horas da realização do leilão (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 - 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 611/613, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6070/71/73, São Paulo-SP - E-mail: sp2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

15 - 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.

Remissão da execução: O(a)s executado(a)s pode(m), antes de alienados os bens, pagar(em) o remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios (art. 826 do CPC). No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC).

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 10 de novembro de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**