



**12ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES - FORO CENTRAL CÍVEL**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação das partes: **ESPÓLIO DE MARIA DAS MERCÊS CASAL DE REY (CPF/MF Nº 100.350.158-37)** e **ESPÓLIO DE JOSÉ CASAL DE REY JUNIOR (CPF/MF Nº 006.581.038-49)**, na pessoa do atual inventariante: **FABIO AYLTON CASAL DE REY (CPF/MF Nº 943.993.798-04)**, e dos demais herdeiros: **HELIO CASAL DE REY (CPF/MF Nº 703.471.318-91)** e **MARCO AURÉLIO CASAL DE REY (CPF/MF Nº 036.384.908-40)**, dos terceiros interessados: **ROSANA SCHMIDT MARQUES FAUSTINO (CPF/MF Nº 013.870.378-70)**, **LUCKFIELD INVESTIMENTOS CORP. (CNPJ/MF Nº 06.932.646/0001-93)**, dos credores do espólio: **ESPÓLIO DE GILBERTO LACERDA DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 005.165.038-04)**, **UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0216-53)**, **PHOENIX CONSULTORIA S.C. LTDA (CNPJ/MF Nº 69.697.050/0001-76)**, **MARIZA SCHUTZER DEL NERO POLETTI (CPF/MF Nº 066.563.071-91)**, **ASSOCIAÇÃO DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL SÃO MARCOS (CNPJ/MF Nº 62.960.646/0001-78)**, **CARTON BOX EMBALAGENS LTDA (CNPJ/MF Nº 02.992.474/0001-92)**, **ESPÓLIO DE ALDO AUGUSTO DE SOUZA LIMA JUNIOR (CPF/MF Nº 380.783.178-91)**, **PAULO ANTONIO DE LIMA (CPF/MF Nº 043.294.828-78)**, **SINDICATO DOS MESTRES E CONTRAMESTRES, LÍDERES, SUPERVISORES, PESSOAL DE ESCRITÓRIO E CARGOS DE CHEFIA NA INDÚSTRIA DE FIAÇÃO E TECELAGEM NO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 60.938.487/0001-80)**, dos compradores/proprietários das frações ideais: **M.B.T ENGENHARIA LTDA – EPP (CNPJ/MF Nº 62.554.696/0001-55)**, **INTER TEXTIL BRASILEIRA LTDA – ITB (CNPJ/MF Nº 61.531.869/0001-57)**, **CONFORTO REDE COMERCIAL DE COLCHÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 61.522.850/0001-44)** anteriormente denominada **LOJA COPEL REDE VAREJISTA LTDA**, **INTERMARES – MARKETING INTERNACIONAL IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO (CNPJ/MF Nº 47.573.236/0001-38)**, **RICARDO BRESSER KULIKOFF (CPF/MF Nº 698.539.328-49)** e seu cônjuge **SANDRA GERUSA DE LIMA (CPF/MF Nº 055.131.788-42)**, **HEITOR DA SILVA FERREIRA (CPF/MF Nº 576.761.278-15)** e seu cônjuge **SILVANA BILOTTI FERREIRA (CPF/MF Nº 012.888.218-24)**, bem como seus respectivos Credores: **SUDESTE SEGURANÇA E TRANSPORTE DE VALORES LTDA (CNPJ/MF Nº 66.860.248/0002-11)**, **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA (CNPJ/MF Nº 03.173.469/0001-10)**, **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS (CNPJ/MF Nº 29.979.036/0001-40)**, **SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0058-87)**, **ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 46.379.400/0001-50)**, **MILTON CAIANO DA SILVA (CPF/MF Nº 652.021.478-72)** e **ESTADO DO PARANÁ (CNPJ/MF Nº 76.416.940/0001-28)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Ricardo Pereira Junior, da 12ª Vara da Família e Sucessões - Foro Central Cível, 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 Inventário, ajuizada por **ESPÓLIO DE MARIA DAS MERCÊS CASAL DE REY (CPF/MF Nº 100.350.158-37)** em face de **ESPÓLIO DE JOSÉ CASAL DE REY JUNIOR (CPF/MF Nº 006.581.018-49)**, nos autos do **Processo nº 0634370-89.1996.8.26.0100**, 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**01 – IMÓVEIS**

**LOTE 01: Localização do Imóvel:** Fazenda Brasil 1B, Rodovia Regis Bittencourt, BR 116, Vale do Ribeira, São Paulo/SP - **Descrição do Imóvel:** Uma área rural remanescente de 9.578,36 hectares, anteriormente descrita como: Uma Gleba de terras rural, com a área de cinco mil alqueires paulistas,



ou sejam de doze mil e cem hectares, localizada no distrito de município de Barra do Turvo, desta comarca de Jacupiranga, correspondente a um terço do imóvel Indaiatuba e que conforme a transcrição n 597, livro 3-C, do Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Eldorado Paulista/SP, as divisas do imóvel na sua totalidade é a seguinte: situa-se em ambas as margens do Rio Pardo, estando uma margem para o Estado do Paraná e outra para o Estado de São Paulo.

|                          |            |                     | Dados do Imóvel                    |                                                                                                                                                                  |
|--------------------------|------------|---------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INCRA nº                 |            |                     | 640.026.004.499.0                  |                                                                                                                                                                  |
| Matrícula Imobiliária nº |            |                     | 891                                | Cartório de Registro de Imóveis de Jacupiranga/SP                                                                                                                |
| Ônus                     |            |                     |                                    |                                                                                                                                                                  |
| Registro                 | Data       | Ato                 | Processo/Origem                    | Beneficiário / Observações                                                                                                                                       |
| R. 06                    | 26/07/2000 | Penhora             | Proc. nº 0004210-91.2000.8.26.0294 | União Federal – Fazenda Nacional                                                                                                                                 |
| R. 07                    | 05/06/2001 | Penhora             | Proc. nº 0005105-18.2001.8.26.0294 | Instituto Nacional do Seguro Social - INSS                                                                                                                       |
| R. 08                    | 14/12/2001 | Penhora             | Proc. nº 0004810-78.2001.8.26.0294 | União Federal – Fazenda Nacional                                                                                                                                 |
| R. 09                    | 14/12/2001 | Penhora             | Proc. nº 0004845-38.2001.8.26.0294 | União Federal – Fazenda Nacional                                                                                                                                 |
| R. 10                    | 25/02/2002 | Penhora             | Proc. nº 0004150-21.2000.8.26.0294 | União Federal – Fazenda Nacional                                                                                                                                 |
| Av. 22                   | 22/11/2011 | Arrolamento de Bens | -                                  | Secretaria da Receita Federal do Brasil                                                                                                                          |
| Av. 24                   | 06/07/2017 | Penhora             | Proc. nº 0613531-52.0089.8.26.0014 | Estado De São Paulo                                                                                                                                              |
| Av. 25                   | 07/08/2019 | Indisponibilidade   | Proc. nº 0179800-92.1997.5.02.0072 | Paulo Antônio de Lima                                                                                                                                            |
| Av. 26                   | 18/09/2019 | Indisponibilidade   | Proc. nº 0015284-83.2003.8.16.0014 | Carton Box Embalagens Ltda                                                                                                                                       |
| Av. 27                   | 05/12/2019 | Premonitória        | Proc. nº 0009437-83.2019.8.16.0194 | Espólio De Aldo Augusto De Souza Lima Junior                                                                                                                     |
| Av. 28                   | 02/07/2020 | Indisponibilidade   | Proc. nº 0179800-92.1997.5.02.0072 | Paulo Antônio de Lima                                                                                                                                            |
| Av. 29                   | 13/07/2020 | Indisponibilidade   | Proc. nº 0264100-08.2000.5.02.0031 | Milton Caiano Da Silva                                                                                                                                           |
| Av. 30                   | 19/11/2020 | Indisponibilidade   | Proc. nº 0011700-40.2001.5.02.0039 | Sindicato Dos Mestres E Contramestres, Lideres, Supervisores, Pessoal De Escritório E Cargos De Chefia Na Indústria De Fiação E Tecelagem No Estado De São Paulo |
| Av. 31                   | 27/11/2020 | Penhora             | Proc. nº 0008140-10.2007.8.16.0017 | Estado do Paraná                                                                                                                                                 |
| Av. 32                   | 13/01/2022 | Indisponibilidade   | -                                  | -                                                                                                                                                                |
| Av. 33                   | 13/01/2022 | Indisponibilidade   | Proc. nº 0509919-54.1996.4.03.6182 | União Federal – Fazenda Nacional                                                                                                                                 |
| Av. 34                   | 13/01/2022 | Indisponibilidade   | Proc. nº 0015284-83.2003.8.16.0014 | Carton Box Embalagens Ltda                                                                                                                                       |

**LOTE 02: Localização do Imóvel:** Fazenda Brasil 1A, Rodovia Regis Bittencourt, BR 116, Vale do Ribeira, São Paulo/SP - **Descrição do Imóvel:** Uma área rural remanescente de 12.056,44 hectares, anteriormente descrita como: Uma Gleba de terras rural, com a área de cinco mil alqueires paulistas, ou sejam de doze mil e cem hectares, localizada no distrito de município de Barra do Turvo, desta comarca de Jacupiranga, correspondente a um terço do imóvel Indaiatuba e que conforme a transcrição n 597, livro 3-C, do Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Eldorado Paulista/SP,



as divisas do imóvel na sua totalidade é a seguinte: situa-se em ambas as margens do Rio Pardo, estando uma margem para o Estado do Paraná e outra para o Estado de São Paulo.

|                          |            |                     |       | Dados do Imóvel                    |                                                   |  |
|--------------------------|------------|---------------------|-------|------------------------------------|---------------------------------------------------|--|
| INCRA nº                 |            |                     |       | 640.026.004.499.0                  |                                                   |  |
| Matrícula Imobiliária nº |            |                     |       | 892                                | Cartório de Registro de Imóveis de Jacupiranga/SP |  |
|                          |            |                     |       |                                    |                                                   |  |
| Ônus                     |            |                     |       |                                    |                                                   |  |
| Registro                 | Data       | Ato                 |       | Processo/Origem                    | Beneficiário / Observações                        |  |
| Av. 07                   | 25/10/2006 | Construção Judicial | Judi- | Proc. nº 0028507-77.2003.4.03.6100 | Sudeste Segurança e Transporte de Valores Ltda    |  |

#### PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

| Requerimento   | Anotação Penhora | Valor                                         | Processo/Origem                    | Beneficiário / Observações                                                                                                    |
|----------------|------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fls. 100/101   | -                | R\$ 14.300.000,00 (Set/2022 – Fls. 1638/1639) | Proc. nº 0099459-06.1999.8.26.0100 | Espólio de Gilberto Lacerda De Almeida                                                                                        |
| Fls. 344/349   | -                | R\$ 163.368,40 (04/08/2006 – Fls. 348)        | Proc. nº 0015939-94.1991.4.03.6182 | União Federal – Fazenda Nacional                                                                                              |
| Fls. 358/361   | Fls. 362         | R\$ 128.586,66 (Ago/2008 – Fls. 278)          | Proc. nº 0412088-56.1987.8.26.0100 | Phoenix Consultoria S.C. LTDA                                                                                                 |
| Fls. 582       | -                | R\$ 11.700.000,00 (Set/2022 – Fls. 1638/1639) | Proc. nº 0548039-70.1997.8.26.0100 | Mariza Schutzer Del Nero Poletti                                                                                              |
| Fls. 704/706   | -                | R\$ 79.453,33 (Nov/2015 – Fls. 706)           | Proc. nº 0018123-95.2006.4.03.6182 | União Federal – Fazenda Nacional                                                                                              |
| Fls. 732       | Fls. 733         | R\$ 977.688,16 (Mar/2016 – Fls. 732)          | Proc. nº 0225721-54.2006.8.26.0100 | Associação de Educação e Assistência Social São Marcos                                                                        |
| Fls. 1059/1071 | Fls. 1072        | R\$ 678.175,30 (Jan/2014 – Fls. 1060)         | Proc. nº 0047194-11.2007.4.03.6182 | União Federal – Fazenda Nacional                                                                                              |
| Fls. 1185/1194 | -                | R\$ 25.805.748-43 (Nov/2015 – Fls. 1194)      | Proc. nº 0036651-07.2011.4.03.6182 | União Federal – Fazenda Nacional                                                                                              |
| Fls. 1314/1315 | Fls. 1316        | R\$ 40.056,86 (Mai/2017 – Fls. 1314)          | Proc. nº 0039664-49.1990.4.03.6182 | Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA                                                                   |
| Fls. 1500      | -                | R\$ 700.000,00 (Nov/2021 – Fls. 1625)         | Proc. nº 0009437-83.2019.8.16.0194 | Espólio De Aldo Augusto De Souza Lima Junior                                                                                  |
| Fls. 1934/1939 | Fls. 1943        | R\$ 1.700,00 (Jun/2021 – Fls. 1939)           | Proc. nº 0179800-92.1997.5.02.0072 | Paulo Antônio de Lima                                                                                                         |
| Fls. 1962      | Fls. 1970        | -                                             | Proc. nº 0011700-40.2001.5.02.0039 | Sindicato Dos Mestres E Contramestres, Lideres, Supervisores, Pessoal De Escritório E Cargos De Chefia Na Indústria De Fiação |



## OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

**OBS 01:** Os lotes deverão ser arrematados em conjunto, visto que foram avaliados como lote único, totalizando uma área de 21.634,80 hectares (Laudo de Avaliação às Fls. 1699/1723).

**OBS 02:** As fazendas possuem cobertura vegetal constituída por mata natural e palmito, parte da Mata Atlântica. Além disso, os imóveis fazem frente para o Rio Turvo e Rio Pardo (Laudo de Avaliação às Fls. 1699/1723).

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 108.000.000,00 (Mai/2015 – Laudo de Avaliação às Fls. 1699/1723).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 168.772.861,41 (Out/2023 – Fls. 1974). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

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

**02 -** A 1ª praça terá início em **09 de fevereiro de 2024, às 15 horas, e se encerrará no dia 12 de fevereiro de 2024, 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 12 de fevereiro de 2024, às 15 horas, e se encerrará em 05 de março de 2024, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 40% 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.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais. 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 de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, 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](http://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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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** - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).



**14** - 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).

**15** - 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, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

**16 - 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](mailto: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](http://www.alfaleiloes.com).

**17** - 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, 04 de dezembro de 2023.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. RICARDO PEREIRA JUNIOR**  
**JUIZ DE DIREITO**