1ª VARA CÍVEL - FORO DE BRAGANÇA PAULISTA – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem descrito abaixo, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **TOSHIKAZU TOGO (CPF/MF Nº 539.238.128-68),** e seu cônjuge, **AIKO JOMORI TOGO (CPF/MF Nº 102.973.298-12)** e **ARTET INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (CNPJ/MF Nº 61.836.631/0001-30);** dos coproprietários: **BENJAMIM SEQUEIRA BARREIRA (CPF/MF Nº 111.812.578/91)** e seu cônjuge, **ROSA MARIA FERRINI BARREIRA (CPF/MF Nº 151.074.788-59**), **FEDERAÇÃO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS METALÚRGICAS, MECÂNICAS E DE MATERIAL ELETRICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 62.693.577/0001-83)**, **CESAR AUGUSTO VARGAS CHEDE (CPF/MF Nº 600.026.038-53)**, e seu cônjuge, **LUCIA HELENA CAZZO VARGAS CHEDE (CPF/MF Nº 534.753.486-91)**, **MARIA CECILIA VARGAS CHEDE ELIAS DA SILVA (CPF/MF Nº 821.574.568-72)**, e seu cônjuge, **DECIO ELIAS DA SILVA (CPF/MF Nº 460.015.228-04)**, **RAQUEL DE DEUS OLIVOTTI VARGAS CHEDE (CPF/MF Nº 024.865.396-20), PAULO ROBERTO VARGAS CHEDE (CPF/MF Nº 723.563.248-87)**, **JOSÉ CARLOS CARGAS CHEDE (CPF/MF Nº 713.353.748-68)**, e seu cônjuge, **MAIRA CRISTINA DA SILVA VARGAS CHEDE (CPF/MF Nº 028.763.046-35)**, **VIVIAN OLIVOTTI VARGAS CHEDE (CPF/MF Nº 210.334.578-92)**, **KALIL FRANCISCO RAIMONDI VARGAS CHEDE (CPF/MF Nº 288.648.668-09)** e seu cônjuge, **ROSANGELA APARECIDA FERINI VARGAS CHEDE (CPF/MF Nº 102.628.798-75)**, **FREDERICO RAIMONDI VARGAS CHEDE (CPF/MF Nº 306.843.108-56**), **FELIPE RAIMONDI VARGAS CHEDE (CPF/MF Nº 331.579.408-13**) e seu cônjuge, **GRAZIELE CRISTINE PIEROTTI MONEZZI VARGAS CHEDE (CPF/MF Nº 312.024.308-64)** e **B.B.R AGROPASTORIL LTDA (CNPJ/MF Nº 03.919.608/0001-02)**; dos credores**: IRESOLVE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A. (CNPJ/MF Nº 06.912.785/0001-55) JESUS NAVARRO (CPF/MF Nº 514.225.068-00), VALDIR MENEZES PEREIRA (CPF/MF Nº 530.878.105-25), RAIMUNDO APARECIDO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 034.473.488-95), PALMIRO MARTINS DE SOUSA (CPF/MF Nº 009.822.668-12), JOSE CARLOS FELIPE (CPF/MF Nº 988.540.388-49), ANDERSON LOPES LIMA (CPF/MF Nº 302.193.438-29), CLIMBER EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA (CNPJ/MF Nº 56.149.784/0001-79), DELANIO DUARTE LOPES (CPF/MF Nº 387.576.563-04), HELIO FERNANDES DA SILVA (CPF/MF Nº 685.475.368-68), ARIOVALDO CÁSSIO MACHADO (CPF/MF Nº 072.175.568-21)** e **MANOEL LUDGERO DA SILVA (CPF/MF Nº 280.799.548-95).**

O MM. Juiz de Direito Dr. Carlos Eduardo Gomes dos Santos, da 1ª Vara Cível – Foro De Bragança Paulista, 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 Carta Precatória originada de Ação de Despejo Cumulada com cobrança com pedido liminar em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **LORCH SOCIEDADE COMERCIAL LTDA (CNPJ/MF Nº 56.487.911/0001-40)** em face de **TOSHIKAZU TOGO (CPF/MF Nº 539.238.128-68),** e seu cônjuge, **AIKO JOMORI TOGO (CPF/MF Nº 102.973.298-12)** e **ARTET INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (CNPJ/MF Nº 61.836.631/0001-30),** nos autos do **Processo nº 1006086-37.2018.8.26.0099** (Processo Principal nº 0012341-85.2011.8.26.0224), 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Fazenda Santa Cecília - Rio Acima - Vargem/SP – CEP 12935-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma Fazenda denominada Santa Cecília com 1,84has ou 18.400m² de área de terreno (total), anteriormente descrita como: Um

quinhão no Distrito de Vargem, no município e comarca de Bragança Paulista/SP com as divisas e confrontações descritas na correspondente Matrícula Imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL		
Incra n°	-	
Matrícula Imobiliária n°	858	1º Oficial de Registro de Imóveis de Bragança Paulista/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 23	21/10/2019	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0123855-27.2011.8.26.0100	Iresolve Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.
Av. 24	04/09/2020	Usucapião Extrajudicial	-	B.B.R Agropastoril Ltda
Av. 25	04/09/2020	Usucapião Extrajudicial	-	Benjamim Sequeira Barreira e Rosa Maria Ferrini Barreira
Av. 26	03/12/2020	Usucapião Judicial	Proc. nº 1004098-83.2015.8.26.0099	Raquel de Deus Olivotti Vargas Chede e Vivian Olivotti Vargas Chede
Av. 27	17/12/2020	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0001417-51.2011.5.02.0315	Jesus Navarro
Av. 28	19/04/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0001338-78.2011.5.02.0313	Valdir Menezes Pereira
Av. 29	11/08/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000677-65.2012.5.02.0313	Delanio Duarte Lopes
Av. 30	28/12/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000512-49.2011.5.02.0314	Manoel Ludgero Da Silva

OBS. 01: A penhora deferida às fls. 521 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS. 02: Será leiloado a área de 1,84ha do imóvel, tendo em vista que a penhora do bem (Fls. 521), e avaliação (Fls. 909/979) foram realizadas somente na proporção da área pertencente aos executados.

OBS. 03: O acesso ao imóvel se dá pela Estrada Municipal João Batista Ferreira por intermédio de uma via lateral à Rodovia Fernão Dias, próxima à saída 04 – Acesso Norte ao Município de Vargem/SP (Laudo de Avaliação às fls. 909/979 – Homologação às fls. 1049).

OBS.04: O exequente impugnou o valor de avaliação do imóvel, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que o Ilmo. Perito avaliou excessivamente o imóvel, bem como não adotou critérios e metodologias adequadas para a avaliação (Fls. 611/617). A impugnação foi rejeitada (Fls. 649). Da decisão não houve recurso.

OBS.05: Os executados Toshikazu Togo e Aiko Jomori Togo impugnaram o valor de avaliação do imóvel, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de

que o Ilmo. Perito avaliou infimamente o imóvel (Fls. 1010/1018). A impugnação não foi apreciada (Fls. 1.049). Da r. Decisão não houve recurso e decorreu o correspondente prazo recursal.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 1.224.000,00 (Mar/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 909/979 – Homologação às fls. 1049).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 1.586.163,71 (Set/2025). 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, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional e Decisão de Fls. 649).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário/Observações
Fls. 785/786 do Proc. nº 0012341-85.2011.8.26.0224	Fls.787	R$ 83.847,32 (Mai/2021)	Proc. nº 0001417-51.2011.5.02.0315	Jesus Navarro
Fls. 792 do Proc. nº 0012341-85.2011.8.26.0224	Fls. 798	R$ 51.761,53 (Fev/2021)	Proc. nº 0001338-78.2011.5.02.0313	Valdir Menezes Pereira
Fls. 811/817 do Proc. nº 0012341-85.2011.8.26.0224	Fls. 818	R$ 72.540,45 (Mai/2021)	Proc. nº 0002002-34.2010.5.02.0317	Raimundo Aparecido de Oliveira
Fls. 823/827 do Proc. nº 0012341-85.2011.8.26.0224	Fls. 833	R$ 15.187,95 (Mai/2021)	Proc. nº 0001453-05.2011.5.02.0312	Palmiro Martins De Sousa
Fls. 828/832 do Proc. nº 0012341-85.2011.8.26.0224	Fls. 835	R$ 24.144,77 (Mai/2021)	Proc. nº 0002043-16.2010.5.02.0312	Jose Carlos Felipe
Fls. 871 do Proc. nº 0012341-85.2011.8.26.0224	-	-	Proc. nº 0000280-85.2012.5.02.0319	Ariovaldo Cássio Machado
Fls. 877/883 do Proc. nº 0012341-85.2011.8.26.0224	Fls. 884	R$108.960,39 (Jul/2022)	Proc. nº 0002055-15.2010.5.02.0317	Anderson Lopes Lima
Fls. 888 do Proc. nº 0012341-85.2011.8.26.0224	Fls.893	R$ 24.404,30 (Jun/2022)	Proc. nº 0075910-94.2010.8.26.0224	Climber Equipamentos Industriais Ltda
Fls. 2126/2128 do Proc. nº 0012341-85.2011.8.26.0224	-	R$ 27.046,97 (Jun/2025)	Proc. nº 0000677-65.2012.5.02.0313	Delanio Duarte Lopes
Fls. 921 do Proc. nº 0012341-85.2011.8.26.0224	Fls. 922	R$ 6.260,68 (Jun/2023)	Proc. nº 0000175-57.2011.5.02.0315	Hélio Fernandes Da Silva
Fls. 1309	-	R$ 24.404,30 (Jun/2022)	Proc. nº 0075910-94.2010.8.26.0224	Climber Equipamentos Industriais Ltda
Fls. 1818/1822	Fls. 1827	R$176.741,89 (Set/2024)	Proc. nº 0000512-49.2011.5.02.031	Manoel Ludgero Da Silva

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 1.702.065,27 (Out/2024 – Fls. 1859/1860).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **07 de novembro de 2025, às 15 horas, e se encerrará no dia 10 de novembro de 2025, 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 10 de novembro de 2025, às 15 horas, e se encerrará em 03 de dezembro de 2025, às 15 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça 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.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). 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).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 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 n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: 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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 adjudicante o valor correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor de avaliação do bem 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 PIX, 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).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: 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, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 n° 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).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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 e Decisão de Fls. 649, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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, §1°, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: 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).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: 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).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos temos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: 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 n° 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 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: 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. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 29 de setembro de 2025.

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

DR. CARLOS EDUARDO GOMES DOS SANTOS
JUIZ DE DIREITO