

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **ARTET INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA** (CNPJ: 61.836.631/0001-30), **TOSHIKASU TOGO** (CPF: 539.238.128-68), **AIKO JOMORI TOGO** (CPF: 102.973.298-12), coproprietários **KALIL FRANCISCO RAIMONDI CHEDE** (CPF: 288.648.668-09), **ROSANGELA APARECIDA FERINI VARGAS CHEDE** (Sem Qualificação), **FREDERICO RAIMONDI VARGAS CHEDE** (Sem Qualificação), **FELIPE RAIMONDI VARGAS CHEDE** (Sem Qualificação), **GRAZIELE CRISTINE PIEROTTI MONEZZI** (Sem Qualificação), **RAQUEL DE DEUS OLIVOTTI VARGAS CHEDE** (Sem Qualificação), **VIVIAN OLIVOTTI VARGAS CHEDE** (Sem Qualificação), **CESAR AUGUSTO VARGAS CHEDE** (Sem Qualificação), **LÚCIA HELENA CAZZO VARGAS CHEDE** (Sem Qualificação), **CECILIA VARGAS CHEDE ELIAS DA SILVA** (Sem Qualificação), **DÉCIO ELIAS DA SILVA** (Sem Qualificação), **PAULO ROBERTO VARGAS CHEDE** (Sem Qualificação), **JOSÉ CARLOS VARGAS CHEDE** (Sem Qualificação), **MAIRA CRISTINA DA SILVA VARGAS CHEDE** (Sem Qualificação), **FEDERAÇÃO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS METALÚRGICAS** (Sem Qualificação), **MECÂNICAS E DE MATERIAL ELÉTRICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** (Sem Qualificação), **BENJAMIM SIQUEIRA BARREIRA** (Sem Qualificação), **ROSA MARIA FERRINI BARREIRA** (Sem Qualificação), **VICENTINA VARGAS CHEDE** (Sem Qualificação), terceiro(a) interessado **BENJAMIM SEQUEIRA VARREIRA** (Sem Qualificação), **ROSA MARIA FERREINI BARREIRA** (Sem Qualificação), **VIVIAN OLIVOTTI VARGAS CHEDE** (Sem Qualificação), **RAQUEL DE DEUS OLIVOTTI VARGAS CHEDE** (Sem Qualificação), **CLIMBER EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS EIRELI** (CNPJ: 56.149.784/0001-79), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na Ação de CARTA PRECATÓRIA, **Processo nº 1006086-37.2018.8.26.0099**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/SP**, requerida por **LORCH SOCIEDADE COMERCIAL LTDA** (CNPJ: 56.487.911/0001-40).

O Dr. Carlos Eduardo Gomes dos Santos, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Parte Ideal correspondente a 01.84has, objeto do R.6(29/01/1993) da matrícula nº 858 do CRI de Bragança Paulista/SP do total de UM QUINHÃO denominado Fazenda Santa Cecília, no Bairro do Rio Acima, município de Vargem-SP (conf. AV.13(13/12/2010)), antigo no Distrito de Vargem, deste município e comarca com a área de 83.70.62 has., com as seguintes divisas e confrontações: "confrontando dito imóvel com a propriedade que são ou foram de Francisco de Almeida, Mansur João Abib, rio Jaguari, Amancio Pinto, Elias Abrão, Agostinho Alves de Oliveira, Duilio Federighi, João Soglia, Cesarino Raimondi, Vicente Camanducci, Carlos Ferreira, José Pedro de Oliveira, Primo Pierucci, José Pedroso de Moraes e com a Federação dos Trabalhadores das Indústrias Metalúrgicas, Mecânicas e de Materiais Elétricos do Estado de São Paulo. O imóvel supra contém as seguintes benfeitorias e acessórios: uma casa sede com 200 metros quadrados de área construída, uma casa de empregados com 50 metros quadrados de área construída; 3.000 metros de cercas, um barracão com alambique com área construída de 324 metros quadrados; um terreiro com 200 metros quadrados de área construída e um paiol com 48 metros de área construída". **Contribuinte nº 634.034.021.3006. Matrícula nº 858 do 1ª CRI de Bragança Paulista/SP. BENFEITORIAS:** Conforme laudo de avaliação as fls. 909/979, no imóvel foram observadas as seguintes construções e benfeitorias: Casa 1 Frente (Principal) 2.3. Padrão Econômico Área: 60,68 m² Casa 1 - Cobertura Churrasqueira 4.1. Padrão Simples Área: 33,62 m² Casa 1 (espaço coberto lateral) Área: 25,84m² 4.1. Padrão Simples Casa 2 Área: 21,17 m² 2.2 Padrão Proletário Casa 3 Fundos Área: 45,08 m² 2.2. Padrão Proletário Eventual necessidade de regularização cadastral/da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante. Conforme fls. 998 do laudo de avaliação; " Deve-se ainda ser levado em conta que em parte da área existem afloramentos d'água onde, num raio de 50,00m do seu entorno é considerada Área de Preservação Ambiental. Por fim, também deve ser levado em consideração que o Município de Vargem, onde localiza-se a área em questão, está inserido na APA Área de Proteção Ambiental do "Sistema Cantareira", insituída pela Lei 10.111, de 4 de dezembro de 1988, assim como o decreto nº 65.244, de 14 de outubro de 2020, que regulamentam o uso das sub-bacias do Juqueri, onde se insere a área em questão. Diante dessas verificações, não restam dúvidas de que

pesam severas restrições sobre a área em Lide, o que a impede de ser economicamente aproveitável, inclusive para implantação de edificações. Essas restrições foram devidamente consideradas na presente avaliação, o que não pode ser verificado nos respeitáveis trabalhos técnicos anteriormente elaborados no processo em questão. **ÔNUS:** Constatam da referida matrícula nº 858, conforme **AV.13(13/12/2010)**, INCRA, em área menor, com os seguintes dados: denominação do imóvel: Fazenda Santa Cecília; código do imóvel: 634.034.021.300-6; localização do imóvel: Bairro do Rio Acima; município sede do imóvel: Vargem-SP; módulo rural: 40,1612ha; número de módulos rurais: 1,86; módulo fiscal: 16,0000ha; número de módulos fiscais: 4,6600; fração mínima de parcelamento: 2,0000ha; área total: 74,7000ha. **Av.23(21/10/2019)**, Indisponibilidade dos direitos que TOSHIKASU TOGO tem no imóvel objeto desta matrícula, nos termos do protocolo de indisponibilidade nº 201909.2613.00944521-IA-620, datado de 10/09/2019, nos autos do proc. nº 01238552720118260100, 4ªVC/Capital/SP, Processo nº 0123855-27.2011.8.26.0100. **Av.24(04/09/2020)**, Destaque: a empresa B.B.R Agropastoril Ltda teve reconhecido em seu favor a usucapião de uma gleba de terras, com a área total de 14,3873hs, com abertura de nova matrícula número 104.901. **Av.25(04/09/2020)**, Destaque: Benjamim Sequeira Varreira e sua mulher Rosa Maria Ferreini Barreira tiveram reconhecidos em seu favor a usucapião de gleba de terras, com a área total de 4,2683ha, ao qual originou a abertura de uma nova matrícula número 104.902. **Av.26(03/12/2020)**, Destaque: Vivian Olivotti Vargas Chede e Raquel de Deus Olivotti Vargas Chede tiveram reconhecidos a usucapião, com abertura de matrícula com o número 105.260, Processo nº 1004098-83.2015.8.26.0099. **Av.27(17/12/2020)**, Indisponibilidade dos direitos que os usufrutuários que Toshikazu Togo, Processo nº 0001417-51.2011.5.02.0315, TRT. **Av.28(19/04/2021)**, Indisponibilidade dos direitos que Toshikazu Togo, Processo nº 0001338-78.2011.5.02.0313. **Na Av.29(11/08/2022)**, Indisponibilidade dos direitos que Toshikazu Togo, Processo nº 0000677-65.2012.5.02.0313. **Av.30 (28/12/2022)**, Indisponibilidade dos direitos que Toshikazu Togo, Processo nº 0000512-49.2011.5.02.0314.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação o imóvel localiza-se na Estrada Municipal João Batista Ferreira, Município de Vargem - SP. Coordenadas: 22°52'48.5"S 46°24'12.0"W.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.475.714,63 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 639.754,95 (novembro/2015).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/07/2024 às 10h30min, e termina em 05/07/2024 às 10h30min; 2ª Praça começa em 05/07/2024 às 10h31min, e termina em 25/07/2024 às 10h30min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de

sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os requeridos ARTET INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, TOSHIKASU TOGO, AIKO JOMORI TOGO, coproprietário(a) KALIL FRANCISCO RAIMONDI CHEDE, ROSANGELA APARECIDA FERINI VARGAS CHEDE, FREDERICO RAIMONDI VARGAS CHEDE, FELIPE RAIMONDI VARGAS CHEDE, GRAZIELE CRISTINE PIEROTTI MONEZZI, RAQUEL DE DEUS OLIVOTTI VARGAS CHEDE, VIVIAN OLIVOTTI VARGAS CHEDE, CESAR AUGUSTO VARGAS CHEDE, LÚCIA HELENA CAZZO VARGAS CHEDE, CECILIA VARGAS CHEDE ELIAS DA SILVA, DÉCIO ELIAS DA SILVA, PAULO ROBERTO VARGAS CHEDE, JOSÉ CARLOS VARGAS CHEDE, MAIRA CRISTINA DA SILVA VARGAS CHEDE, FEDERAÇÃO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS METALÚRGICAS, MECÂNICAS E DE MATERIAL ELÉTRICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, BENJAMIM SIQUEIRA BARREIRA, ROSA MARIA FERRINI BARREIRA, VICENTINA VARGAS CHEDE, terceiro(a) interessado BENJAMIM SEQUEIRA VARREIRA, ROSA MARIA FERREINI BARREIRA, VIVIAN OLIVOTTI VARGAS CHEDE, RAQUEL DE DEUS OLIVOTTI VARGAS CHEDE, CLIMBER EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS EIRELI, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 08/06/2018. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Bragança Paulista, 06 de maio de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

CARLOS EDUARDO GOMES DOS SANTOS
JUIZ(A) DE DIREITO