

AUTO DE ARREMATÇÃO
1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP
PROCESSO Nº 1008090-93.2018.8.26.0019

Aos 05 (cinco) dias do mês de dezembro de 2022, foi lavrado este auto, referente a hasta pública, tendo em vista o encerramento da **3ª Chamada**, realizada nesta data à partir das 14h00mim, nos termos do Edital de Leilão dentro do horário regulamentado, o leilão presencial foi realizado no escritório da Leiloeira no Município de Santo André/SP, na Rua Laura, nº 138 – Centro e online através do website www.lanceja.com.br, conduzido pela Leiloeira Oficial nomeada Cristiane Borguetti Moraes Lopes, JUCESP nº 661, com a devida autorização da Excelentíssima Senhora Doutora Fabiana Calil Canfour de Almeida, MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana, Estado de São Paulo, do bem arrecadado e descrito no Edital de Leilão, referente ao Processo nº 1008090-93.2018.8.26.0019, da Falência de Titan Comercial e Industrial Têxtil LTDA. Na sequência deu-se continuidade ao leilão apregoando-se nos termos do edital de leilão o **LOTE ÚNICO** a saber: **DIREITOS SOBRE BEM IMÓVEL – FRAÇÃO IDEAL, possuindo Área de 28.254,43 m² (vinte e oito mil, duzentos e cinquenta e quatro metros quadrados), denominada Gleba R2E, situada no Bairro Antônio Zanaga, perímetro urbano do Município de Americana/SP, pertencente a Matrícula atual nº 138.794 do CRI de Americana/SP, conforme transcrição a seguir descrita: UMA ÁREA DE TERRAS RURAL, DENOMINADA “REMANESCENTE 2”, SITUADA NA FAZENDA SALTO GRANDE, EM AMERICANA**, com os seguintes vértices e segmento vante, que assim se descrevem: Código D5Y-P-6521, Longitude: 47°18'37,862”, Latitude: -22°41'14,794”, Altitude (m): 495,62, Código D5Y-P-6522, Azimute: 95°46', Dist. (m): 182,45, Confrontações: Margem esquerda do Rio Piracicaba; Código: D5Y-P-6522, Longitude: -47°18'31,503”, Latitude: -22°41'15,390”, Atitude (m): 498,01, Código D5Y-P-6523, Azimute: 90°58', Dist. (m): 295,46, Confrontações: Margem esquerda do Rio Piracicaba; Código: D5Y-P-6523, Longitude: - 47°18'21,154”, Latitude: - 22°41'15,552”, Atitude (m): 491,85, Código: D5Y-P-6523, Azimute: 171°12', Dist. (m): 276,36, Confrontações: CNS: 11.990-9 – Mat. 111.680; Código: D5Y-P-6501, Longitude: -47°18'19,675”, Latitude: -22°41'24,430”, Altitude (m): 512,94, Código: D5Y-P-6502, Azimute: 171°11', Dist. (m): 30,38, Confrontações: CNS: 11.990-9 – Mat. 111.680; Código: D5Y- P-6502, Longitude: - 47°18'19,512”, Latitude: -22°41'25,406”, Altitude (m): 514,09, Código: D5Y-P-6503, Azimute: 171°12', Dist. (m): 47,47, Confrontações: CNS: 11.990-9- Mat. 111.680; Código: D5Y-P-6503, Longitude: -47°18'19,258”, Latitude: -22°41'26,931”, Atitude (m): 518,69, Código: D5Y-P6504, Azimute: 269°42', Dist. (m): 86,67, Confrontações: CNS:

11.990-9 – Mat. 111.680; Código: D5Y-P-6504, Longitude: -47°18'22,294", Latitude: -22°41'26,945", Atitude (m): 518,21, Código: D5Y-P-6505, Azimute: 269°42', Dist. (m): 465,44, Confrontações: CNS: 11.990-9 – Mat. 111.678, Código: D5Y-P-6505, Longitude: -47°18'38,599", Latitude: 22° 41'27,023", Atitude (m): 508,2, Código: D5Y-P-6506, Azimute: 03°36', Dist. (m): 15,41, Confrontações: Rodovia Anhanguera; Código: D5Y-P-6506, Longitude: -47°18'38,565, Latitude: -22°41'26,523", Atitude (m): 507,94, Código: D5Y-P-6507, Azimute: 03°31', Dist. (m): 33,35, Confrontações: Rodovia Anhanguera; Código: D5Y-P-6507, Longitude: -47°18'38,493", Latitude: -22°41'25,441", Atitude (m): 506,49, Código: D5Y-P-6508, Azimute: 03°29', Dist. (m): 139,9, Confrontações: Rodovia Anhanguera; Código: D5Y-P-6508, Longitude: -47°18'38,195", Latitude: -22°41'20,902", Atitude (m): 503,9, Código: D5Y-P-6509, Azimute: 03°15', Dist. (m): 128,68, Confrontações: Rodovia Anhanguera; Código: D5Y-P-6509, Longitude: -47°18'37,939", Latitude: -22°41'16,726", Altitude (m): 501,35, Código: D5Y-P-6510, Azimute: 08°21', Dist. (m): 42,63; Confrontações: Rodovia Anhanguera; Código: D5Y-P-6510, Longitude: -47°18'37,722", Latitude: -22°41'15,355", Altitude (m): 503,57, Código: D5Y-P-6511, Azimute: 273°31'; Dist. (m): 5,49, Confrontações: Rodovia Anhanguera; Código: D5Y-P-6511, Longitude: -47°18'37,914", Latitude: -22°41'15,344", Atitude (m): 502,9, Código: D5Y-P-6521, Azimute: 05°00'; Dist. (m): 16,99, Confrontações: Rodovia Anhanguera, perfazendo uma área superficial de 18,4048ha. **Identificação Cadastral:** 624.012.001.260-9 – INCRA/SNCR. **Proprietária:** AGRO IMOBILIÁRIA JAGUARI LTDA., CNPJ/MF nº 60.476.579/0001-95. **Registro Anterior:** Matrícula nº 6.535. **Ônus/Observações Constantes na Matrícula: Av. 02 –** Para constar Averbação de Elementos Cadastrais – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR 2015/2016 (quitado); e, Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, expedida pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal do Brasil em 30/08/2017, com código de controle da certidão: 54E0.B389.C667.366B, válida até 26/02/2018, constam os seguintes dados do imóvel: Código do Imóvel Rural – 624.012.001.260-9; Denominação do Imóvel Rural – Fazenda Salto Grande; Área Total (há) – 899,4481; Classificação Fundiária – Grande Propriedade Produtiva: Data do processamento da última declaração – 08/09/2017; Indicações para localização do Imóvel Rural – Bairro Salto Grande; Município sede do Imóvel Rural/UF – Americana/SP; Módulo Rural (ha) – 6,5004; nº Módulos Rurais – 134.66; Módulo Fiscal (ha) – 12,0000; nº Módulos Fiscais – 74.9540; Fração Mínima de Parcelamento (ha) – 2,00; ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha); Registrada – 1.360,0400; Posse a justo título – 0,0000; Posse por simples ocupação – 0,0000; Área Medida – 899,4481. Dados do titular (declarante): Nome – Agro Imobiliária Jaguari Ltda.; CNPJ – 60.476.579/0001-95; Nacionalidade – brasileira; % de Detenção do Imóvel Rural – 100,00; Total de Condôminos deste Imóvel

– (em branco); DADOS DE CONTROLE: Data de Lançamento – 15/12/2016; Número do CCIR – 11483986173; Números do Imóvel na Secretaria da Receita Federal/NIRF – 3.848.118-9, conforme AV.18, na matrícula anterior nº 6.535, **Av. 03** – Averbação de Inscrição no CAR e Reserva Legal para constar que o imóvel desta Matrícula encontra-se cadastrada no CAR- Cadastro Ambiental Rural, sob nº 35016080324164, Nome da Propriedade: Remanescente 2, Área Total (Calculada): 16,98 ha, Módulos Fiscais: 1,41, Reserva Legal: 4,89 ha, conforme documento emitido pela Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente – SIGAM, expedido em 12/03/2019; **Av. 04** – Para constar Averbação de Servidão em que existe uma servidão de passagem à favor da Companhia Paulista de Força e Luz – CPFL, que assim se descreve: LT1 – tem início no ponto denominado “ponto 009”, de coordenadas Plano Regulares Relativas, Sistemas UTM – Datum SAD-69, E= 262648,90 m e N = 7488945,88 m referentes ao Mediano Central – 45º, localizado no alinhamento da Rodovia Anhanguera SP 330 (sentido Capital – Interior), junto da divisa da Fazenda Salto Grande, de propriedade da Agro Imobiliária Jaguari Ltda. (Matrícula nº 6.535 do CRI – Americana); deste ponto segue com azimute de 66º44’37” e distância de 102,55 m, segue até o ponto 393 de coordenada – E= 262743,12 m - N= 7488986,38 m; segue com azimute de 89º28’47” e distância de 337,73 m, até o ponto 394 de coordenada – E= 263080,84 m - N= 7488989,44 m ; segue com azimute de 89º31’39” e distância de 115,61 m, até o ponto 004 de coordenada - E = 263196,45 m – N = 7488990,40 m, confrontando neste trecho, do ponto 009 ao ponto 004, com área da Fazenda Salto Grande, de propriedade da Agro Imobiliária Jaguari Ltda. (Matrícula nº 6.535 do CRI – Americana); segue com azimute de 170º19’31” e distância de 30,39 m, confrontando com a Polyenka S/A, até o ponto de coordenada – E = 263201,55 m – N = 7488960,44 m; segue com azimute de 269º31’39” e distância de 120,45 m, até o ponto 395 de coordenada – E = 263081,11 m – N = 7488959,45 m; segue com azimute de 269º28’47” e distância de 331,70 m, até o ponto 396 de coordenada – E = 262749,43 m – N = 7488956,43 m; segue com azimute de 246º44’37” e distância de 110,29 m, até o ponto 008 de coordenada – E = 262648,10 m – N = 7488912,89 m, confrontando neste trecho, do ponto 005 ao ponto 008, com área da Fazenda Salto Grande, de propriedade da Agro Imobiliária Jaguari Ltda. (Matrícula nº 6.535 do CRI – Americana); segue com azimute de 1º23’42” e distância de 33,01 m, até o ponto 009 de coordenada – E = 262648,90 m – N = 7488945,88 m, início da linha perímetrica que define a propriedade, acompanhando neste trecho, do ponto 008 ao ponto 009, o alinhamento da Rodovia Anhanguera SP 330 (sentido Capital – Interior), e encerrando a área de 1.6775 ha ou 16.774,9180 m², conforme Av.22, na Matrícula Anterior nº 6.535, decorrente do Mandado de Retificação de Área expedido em 11/07/2019, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Americana/SP,

extraído dos autos de Retificação de Registro de Imóvel – Registro de Imóveis, processo físico nº 0002615-04.2003.8.26.00019 – ordem nº 285/03, com sentença proferida em 31/08/2016, transitada em julgado certificado em 16/12/2016; - **Av. 11** – Para constar que foi distribuída a Ação de Cumprimento de Sentença – Liquidação/Cumprimento/Execução, processo nº 0009755-30.2019.8.26.0019, 1ª Vara Cível do Foro de Americana/SP, em que Yolanda Signori Salim, CPF nº 068.620.678-93 moveu em face de Agro Imobiliária Jaguari S/A, já qualificada; **Av. 12** – Para constar que foi distribuída Ação Civil Pública requerida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em face de Câmara Municipal de Americana e Outro, processo nº 1006652-61.2020.8.26.0019, 4ª Vara Cível de Americana/SP; **Av. 15** – Para constar que a área de terras desta Matrícula, localiza-se atualmente no perímetro urbano do Município de Americana, conforme Lei Municipal nº 1150 de 30/04/1971, situa-se em Zona de Atividade Econômica 2 (ZAE2) e Unidade de Área Verde (UAV), e é tributada com Imposto Urbano desde 1986, imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Americana/SP, sob nº 36.0600.0010.0000. **OBSERVAÇÕES CONSTANTES NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** (a) Ressalta o avaliador que, conforme descrição constante do termo aquisitivo ao Plano de Recuperação Judicial, o imóvel objeto de construção, refere-se a área desmembrada da área maior de 182.954 metros quadrados (Matrícula nº 6.535 do CRI de Americana - Matrícula atual nº 138.794), denominada Gleba R2E, perfazendo o total de 28.254.00 metros quadrados (vinte e oito mil duzentos e cinquenta e quatro metros quadrados); (b) Relata o perito que o imóvel localiza-se na Zona Urbana do Município de Americana, Distrito Industrial Antônio Zanaga, no alinhamento viário da Rua Durval Biasi, a qual faz frente; (c) Constatou que, no momento da vistoria, o imóvel encontrava-se desocupado e sem benfeitorias ou construções; (d) Para fins de lançamento de Imposto Predial Urbano – IPTU – o imóvel encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Americana sob o nº 36.0600.0080.0000; (e) Constata também que o imóvel, em sua área topográfica, possui nível com o alinhamento viário da Rua Durval Biasi e possui declive leve ao longo dos 331,00 metros da frente aos fundos do imóvel. Ressalta, que uma faixa de servidão de linha de alta tensão onera o imóvel em 2.550,00 m² de área de terreno, com 30,00 metros de largura por 85,00 metros de comprimento; (f) a localização ser próxima à Rodovia Anhanguera e a confrontação com o Rio Piracicaba que, para finalidade industrial, observadas as restrições ambientais, possibilita a captação de água; (g) De acordo com a Lei Municipal nº 5.997 de 22 de dezembro de 2016 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Americana), o imóvel situa-se na Zona de Atividade Econômica – ZAE-2, zona compartilhada pelo uso industrial de Categorias 1, 2, e 3, comércio, serviços e institucionais, com lotes de área mínima de 750,00 m²

(setecentos e cinquenta metros quadrados) e exigências, admissibilidades e tolerâncias estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico do Município de Americana. **Demais informações:** **(1)** Tendo em vista o encerramento da Matrícula Anterior nº 6.535 do CRI de Americana/SP, o imóvel objeto da alienação refere-se, atualmente, a Matrícula nº 138.794 denominada como área “Remanescente 2”; **(2)** Foi constatado que o imóvel se trata de fração ideal de 28.254,43 m² da Gleba R2E, devendo ser desmembrada e regularizada, ficando por conta exclusiva do Arrematante quaisquer regularizações de área, matrícula, entre outras que se façam necessárias; **(3)** Consta da decisão de fls. 898, segundo parágrafo, a determinação pelo MM. Juízo Competente, da expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Americana/SP para averbação na Matrícula do Imóvel a arrecadação do bem imóvel em favor da massa falida, no qual se aguarda pelo cumprimento; **(4)** Consta as folhas 1.336/1.337 o requerimento do Administrador Judicial para que seja atendida a solicitação do Cartório de Registro de Imóveis de Americana, expedindo o respectivo mandado de averbação, o qual já foi decidido pelo MM. Juízo Competente as fls. 1.353/1354, determinando que se faça constar averbada a Matrícula do Imóvel a venda do Imóvel por Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, figurando como Vendedora Agro Imobiliária Jaquari Ltda – CNPJ sob nº 60.476.579/0001-95 e como Compradora Titan Comercial Industrial Têxtil Ltda, já qualificada. Contrato este acostado aos autos as folhas 978/983, bem como a expedição do mandado de averbação para que conste a arrecadação da fração ideal de 28.254,43 metros quadrados da gleba R2E medindo 85,00 metros de frente para a rua, 85,01 metros na linha dos fundos, confrontado do lado direito com a Gleba R2F com 331,56 metros e do lado esquerdo com a gleba R2D com 332,63 metros, aguardando desta forma o devido cumprimento; Quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras a que se refere aos direitos sobre o imóvel por conta do arrematante. Venda *Ad Corpus* e no estado em que se encontra. Avaliação de R\$ 5.368.000,00 (cinco milhões trezentos e sessenta e oito mil reais), para fevereiro/2020. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 6.522.939,41 (seis milhões, quinhentos e vinte e dois mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e um centavos), para novembro/2022. **Conforme preconiza os termos do Art. 142, § 3º -A, III da Lei 11.101/2005 alterada pela Lei nº 14.112/2020, constante no edital de leilão, na 3ª chamada será aceito o maior lance ofertado (melhor oferta), sendo que, após a disputa de lances, o maior lance deu-se por no valor de R\$ 820.000,00 (OITOCENTOS E VINTE MIL REAIS), a ser pago de modo À VISTA, firmado através da pessoa jurídica, SÃO JOSÉ INVESTIMENTOS LTDA**, empresa privada inscrita no CNPJ nº 23.348.462/0001-08, com sede na Avenida Afonso Pena, nº 4996, SALA 1103,

Jardim dos Estados – Campo Grande/MS – CEP: 79020-001, Telefones: (67) 3305-1112 e (67) 98111-1888, E-mail: leonardocamposadv@uol.com.br, por seu representante legal (Sócio-Administrador) Leonardo Leite Campos, brasileiro, Documento de Identidade RG nº 862258 SSP-MS e inscrito no CPF/MF sob nº 932.268.021-00, o qual apresenta para juntada a documentação pertinente, sendo cópia do Contrato Social, Carteira Nacional de Habilitação (CNH) e Documento de Identidade (RG) do representante legal. O arrematante efetuará os pagamentos devidos, em até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento deste leilão, através de recolhimento da GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL em favor dos autos, bem como efetuará o pagamento da leiloeira oficial no valor de R\$ 41.000,00 (quarenta e um mil reais), correspondente à comissão estabelecida pela MMª. Juíza no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, através de depósito bancário, na corrente própria no Banco Cooperativo Sicredi S.A (748) – Ag. 0726 – C/C 13773-4, em nome de Cristiane Borguetti Moraes Lopes, CPF 156.070.138-20. Os pagamentos deverão ser comprovados nos autos no processo, bem como enviados a Leiloeira por e-mail. Dá ciência o arrematante nos termos da legislação em vigor e dos prazos e condições estabelecidos no edital de leilão. Por fim, dá-se ciência a MMª. Juíza de Direito. Do que para constar lavrou-se o presente auto de arrematação em via única, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim Cristiane Borguetti Moraes Lopes, Leiloeira Oficial, pelo arrematante do bem, e, encaminhado neste ato para ciência, apreciação e providências necessárias da MMª. Juíza Competente.

DRA. FABIANA CALIL CANFOUR DE ALMEIDA
MMª. JUÍZA DE DIREITO

Cristiane Borguetti Moraes Lopes
Leiloeira Oficial – JUCESP nº 661

São José Investimentos LTDA
Arrematante

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/0C84-6168-1ECA-74EA> ou vá até o site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 0C84-6168-1ECA-74EA



Hash do Documento

E91508BF1158E7D78582DBE3E098B8920C98D780C8AE933429EFC58B9EFD0EA9

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 07/12/2022 é(são) :

- São José Investimentos Ltda (Ofertante) - 932.268.021-00 em 06/12/2022 15:17 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Tue Dec 06 2022 14:17:22 GMT-0400 (Horário Padrão do Amazonas)

Geolocation Location not shared by user.

IP 191.184.210.233

Hash Evidências:

6579009876FCD8660E1269E5B3078ED292A7D80981B3C12D78DFD41A5821EAA4

- Cristiane Borguetti Moraes Lopes (LEILOEIRA) - 156.070.138-20 em 06/12/2022 10:06 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Tue Dec 06 2022 10:05:22 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 179.93.44.211

Hash Evidências:

C3AC60828A69AB5270C63B8B1B7B76CFD8D1C8C144AC1791AF16F9562F090B98

