

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 022/1170002254-5

Partes:

Autor CREDCORP FOMENTOS MERCANTIL LTDA
Réu SANDRO AGROPASTORIL LTDA

Método: A avaliação é feita pelo método de comparação direta de dados do mercado, que consiste em comparar o bem a ser avaliado; com outros similares, levando em consideração seu preço à vista e desconsiderando eventuais comissões por venda.

DESCRIÇÃO DO BEM:

- Um imóvel matrícula 4.729 da 1ª zona do registro de imóveis de Pelotas, tratando-se de galpões e terrenos, conforme fotos em anexo, avaliado em R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais). No local mantive contato com o fiel depositário até o momento, sr. Valtair Pagarotto. As câmaras de congelamento que aparecem nas fotos estão abandonadas, em péssimas condições., bem como o maquinário.

Pelotas, 06 de março de 2020.

HILARIO CHAVES
Oficial de Justiça



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
2ª VARA CÍVEL
 Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, - Vila Porto
 CEP: 06414-140 - Barueri - SP
 Telefone: 4635-5233 - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

5114

CONCLUSÃO

Em, 22 de setembro de 2022, faço os autos conclusos à MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP, Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal. Eu, Simone Maria Maester, matrícula n. 319.135, subscrevi.

DECISÃO-OFÍCIO	PROCESSO FÍSICO
----------------	-----------------

Processo nº: 0010913-66.2002.8.26.0068 Ordem nº 2726/02
 Classe - Assunto: Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência
 Requerente: Credcorp Fomento Mercantil Ltda
 Requerido: Sandro Agro Pastoral Ltda

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIELA NUDELIMAN GUIGUET LEAL**

Vistos.

1. Fls. 4954/4956 (petição do Administrador): **Servirá o presente, por cópia digitada, como ofício ao Banco do Brasil** para que proceda à transferência eletrônica do valor de R\$ 4.055,43 da conta judicial unificada da falência de nº 4400108233487 (fls. 3333), para o pagamento da credora contemplada ROSILDA LIMA DE ANDRADE PEREIRA, CPF 265.293.628-00, em nome do procurador Dr. Rubens Falco Alati Filho, CPF/MF nº 079.601.108-75, em conta junto ao Banco do Brasil, Agência: 0171-6, Conta corrente nº 110046-7, **apenas com correção monetária**, conforme consignado na decisão anterior de fls. 3374.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Promova a Serventia o encaminhamento.

Para processos físicos, eventual resposta deverá ser enviada em papel.

2. Fls. 4909/4911 (petição de Ronaldo Sérgio M.R.Faro): Nada a deliberar, ante a manifestação do Administrador de fls. 4956.

3. Fls. 4913/4915: Trata-se de ofício do Juízo Deprecado da 5ª Vara Cível de Pelotas/RS., para encaminhar petição da leiloeira lá nomeada e solicitar a manifestação deste Juízo a respeito da concordância com a sugestão da leiloeira que, diante do segundo leilão negativo para a venda do imóvel, requereu autorização para a venda por 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
2ª VARA CÍVEL
 Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, - Vila Porto
 CEP: 06414-140 - Barueri - SP
 Telefone: 4635-5233 - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

O Administrador não se opôs ao pedido, podendo ainda ser incluída a 3ª praça no leilão eletrônico, imediatamente após o encerramento da 2ª praça caso infrutífero o resultado, condicionando o resultado à apreciação deste Juízo Deprecante (fls. 4955/4956).

Autorizo a venda do imóvel por 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, afastando-se a possibilidade de venda por valor irrisório, com a possibilidade de ser incluída a 3ª praça imediatamente após o encerramento da 2ª praça, caso infrutífero o resultado, conforme deferido às fls. 4878, através da entrega a quem mais der, desde que não irrisório o valor.

Servirá o presente, por cópia digitada, como ofício ao Juízo da 5ª Vara Cível de Pelotas/RS, nos autos da Carta Precatória nº 0004525-07.2017.8.21.0022.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Promova a Serventia o encaminhamento aos endereços eletrônicos de fls. 4913 e 4919.

4. Fls. 4916/4918 e 4925/4943: Mantenho a decisão agravada por seus próprios fundamentos.

Aguarde-se a decisão final. Ciência ao Administrador e demais interessados quanto à decisão monocrática que deferiu a liminar.

Ciência ao Administrador dos depósitos das 2 primeiras parcelas por Villanueva Administradora de Bens.

Int.

Barueri, 22 de setembro de 2022.

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

DATA

Aos _____ recebi os autos em cartório. Eu, _____
 (Simone Maria Macster, Matr. 319135), subscrcvi.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
2ª VARA CÍVEL
Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, - Vila Porto
CEP: 06414-140 - Barueri - SP
Telefone: 4635-5233 - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em, 21 de novembro de 2022, faço os autos conclusos à MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP, Dra. Daniela Nudeliman Guiguet Leal. Eu, Simone Maria Macster, matrícula n. 319.135, subscrevi.

DECISÃO

Processo nº: 0010913-66.2002.8.26.0068 n. 2726/02
Classe - Assunto: Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência
Requerente: Credcorp Fomento Mercantil Ltda
Requerido: Sandro Agro Pastoral Ltda

Juiz(a) de Direito: Dr(a). DANIELA NUDELIMAN GUIGUET LEAL

Vistos.

1. Fls. 4976/5071: Ciência da devolução da carta precatória encaminhada a Pelotas/RS., para avaliação e praxeamento do imóvel, cujas praças não tiveram licitantes. Para fins de controle, consigno que a avaliação, pelo valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), encontra-se às fls. 5030 e 5051.

2. Fls. 5096/5098 (petição do Administrador): Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico, nomeando leiloeiro oficial o(a) Sr(a). Ronaldo Sérgio M.R. Faro, que, conforme consta, é habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

3. Intime-se o leiloeiro nomeado, via e-mail, para a realização do cálculo atualizado da avaliação, bem como para apresentação da minuta, a qual deverá ser encaminhada em arquivo editável ao e-mail da Serventia (barueri2cv@tjsp.jus.br). A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. Observo, desde já, que por ocasião da realização do leilão, havendo licitantes, deverá ser apresentado novo cálculo de atualização.

4. Realizados os cálculos, cientifiquem-se as partes.

5. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, sendo o primeiro em data única, com no mínimo oito (8) horas de duração e o segundo pelo prazo mínimo de 20 dias.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, e se encerrará em horário previamente definido no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

6. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, **que também deverá ser depositada nos autos (Art. 267, das NSCGJ)** não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

7. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

fls. 6189 3
m



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
2ª VARA CÍVEL
Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, - Vila Porto
CEP: 06414-140 - Barueri - SP
Telefone: 4635-5233 - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido.

8. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, **anotando-se que deve constar do edital todos os débitos existentes sobre o imóvel, indicados pelo administrador.**

O edital deve ser apresentado **com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias dos pregões**, e conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. **Deverá constar do edital, também, que:**

a) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

b) o arrematante receberá o bem livre de ônus até a data da arrematação.

c) o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

9. Considerando-se a inexistência, até a presente data, de sítio específico para a publicação do edital, consigno que a minuta deverá ser afixada no átrio, no local de costume da Serventia, e publicada, em resumo, pelo menos uma vez, em jornal de ampla circulação local, nos termos do art. 887, § 3º, do CPC. Consigno que tal publicação deverá ser comprovada nos autos pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

10. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

11. Fls. 5077 (petição de Rubens Falco Alati Filho advogado de Rosilda Lima de Andrade Pereira): No mais, manifeste-se o Administrador quanto à petição da credor, que alega que seu crédito é de R\$ 8.744,75 conforme fls. 3616, e não como constou na decisão-ofício.

12. Ciência aos interessados da decisão final do Agravo de Instrumento nº 2156620-40.2022.8.26.0000.

13. Defiro o pedido do Administrador. Fica Villanueva Administradora de Bens intimada a regularizar o pagamento da diferença entre o valor depositado e aquele efetivamente devido, uma vez que as 3 parcelas pagas consideraram somente o valor inicial de R\$ 269.385,10 atualizado até setembro de 2.018.

14. Fls. 5106/5109: Ciência do pagamento da 4ª parcela por Villanueva.

15. Fls. 5116/5121: Ciência da resposta do Banco do Brasil, em relação ao pagamento da credora Rosilda Lima de Andrade Pereira.

Int.

Barueri, 21 de novembro de 2022.

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

Aos _____ DATA _____ recebi os autos em cartório. Eu, _____
(Simone Maria Maester, Matr. 319135), subscrevi.

5124

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0993/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/11/2022. Considera-se a data de publicação em 24/11/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
André Santos Lang (OAB 36990/RS)
Fabio Suguimoto (OAB 190204/SP)
Amadeu Zonzini Junior (OAB 161514/SP)
Nelson Garey (OAB 44456/SP)
Augusto Cesar Ruppert (OAB 95638/SP)
Daise Pelegrino Gotuzzo (OAB 36515/RS)
Luiz Gustavo Friggi Rodrigues (OAB 163631/SP)
Rodrigo Benevides de Carvalho (OAB 130494/SP)
Carlos Mauricio Barbosa Pavao (OAB 128715/SP)
Douglas Barbosa Jardim (OAB 23736/RS)
Hugo Mesquita (OAB 61190/SP)
Anelise Aparecida Alves Mazzetti (OAB 224411/SP)
Valmir Mazzetti (OAB 147144/SP)
Mauricio Dimas Comisso (OAB 101254/SP)
Osvaldo Zolet (OAB 35609/RS)
Rubens Falco Alati Filho (OAB 112793/SP)
Josimar Rodrigues Weymar (OAB 16376/RS)
Marina Emilia Baruffi Valente (OAB 109631/SP)
Alexandre Mendes Pinto (OAB 153869/SP)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Eddy Gomes (OAB 105267/SP)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Fabio Andre Alves Costa (OAB 143596/SP)
Brisa Maria Folchetti Darcie (OAB 239836/SP)
Daniel Morishita Cichini (OAB 249949/SP)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Marcelo Ferreira de Paulo (OAB 250483/SP)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)
Carlos Rogério dos Santos Carvalho (OAB 82159/RS)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
2ª VARA CÍVEL
 Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, - Vila Porto
 CEP: 06414-140 - Barueri - SP
 Telefone: 4635-5233 - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0010913-66.2002.8.26.0068**
 Classe - Assunto: **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Falência decretada**
 Requerente: **Credcorp Fomento Mercantil Ltda**
 Requerido: **Sandro Agro Pastoril Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIELA NUDELIMAN GUIGUET LEAL**

Vistos.

Defiro novo praxeamento, intimando-se o leiloeiro Ronaldo Sérgio M. R. Faro para integral cumprimento da decisão de fls. 6188/6190, ressaltando que às fls. 6180/6181 consta autorização para a venda por 50% do valor da avaliação, afastada a possibilidade de venda por valor irrisório, e autorizada inclusão de 3ª praça imediatamente após o encerramento da 2º, se negativa. O valor da avaliação encontra-se às fls. 6098.

Com a entrega da minuta, verifique-se sua regularidade e cumpra-se o necessário.

Int.

Barueri, 04 de agosto de 2026.

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