

JUIZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL - SP

EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO ELETRÔNICO 1º E 2º LEILÃO DE BEM MÓVEL E INTIMAÇÃO DE:

EXEQUENTE:

ITAÚ UNIBANCO S/A - CNPJ/MF. nº 60.701.190/4816-09

EXECUTADOS:

AGROPECUARIA SANTA MARIA LTDA - CNPJ/MF. nº 05.389.491/0001-28

AFG BRASIL S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL - CNPJ/MF. nº 03.209.087/0001-08,

CLAUDIA MARIA FUNARI LOBACZEWSKI ALVES - CPF/MF. nº 074.644.398-64

ADVOGADOS:

RICARDO MARTINS AMORIM – OAB/SP. 216.762

DAVID GARON CARVALHO – OAB/SP. 410.534

AMANDA GABRIELA GEHLEN – OAB/SP. 411.082

Processo nº 1050918-50.2021.8.26.0100 – Execução de Título Extrajudicial

A Juíza **REBECA UEMATSU TEIXEIRA**, MM. Juíza de Direito da 32ª Vara Cível do Foro Central Cível - SP, na forma da lei, etc. **FAZ SABER** que, com fulcro nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça e Resolução nº 236, de 13 de Julho de 2016, do Conselho Nacional da Justiça, notadamente considerando a revogação do Prov. CSM 1625/2009 (Prov. CSM 2614/2021) e Artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil, que através do **Leiloeiro Oficial Danilo Cardoso da Silva – JUCESP 906**, no portal de leilões on-line (www.arenaleilao.com.br), levarão à público pregão de venda e arrematação do bem penhorado nos autos do processo em epigrafe em **1ª Praça com início no dia 14 de abril de 2025, às 14h00min, e término no dia 16 de abril de 2025, às 14h00min**, entregando o bem objeto do certame, a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, atualizado pela Tabela Prática do TJSP, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 16 de abril de 2025 às 14h00min, e com término no dia 13 de maio de 2025, às 14h00min**, caso não haja licitantes na 1ª ocasião, o bem imóvel será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao preço vil, neste ato de **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação do bem atualizado pela Tabela Prática do TJSP, o bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constante do presente edital.

DO(S) BEM(NS) IMÓVEL(IS): IMÓVEL RURAL IDENTIFICADO POR LOTE Nº. 81, DA GLEBA GUAPORÉ, o qual tem a configuração de um polígono e a área de 447,7000 ha (quatrocentos e quarenta e sete hectares e setenta ares) de terra, situado no Núcleo Colonial - Jaurú, no Município de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites: do marco n. I, fincado numa picada, que é o mesmo marco nº 4 do lote nº 82, segue-se com o rumo de 4º30NE até aos 1.800 mts. onde está fincado o nº 2, à margem esquerda do Rio da Barra, constituindo esta linha limite com o lote nº 82, daí segue-se com o rumo de 87º45'SE até aos 1.130 mts. onde está fincado o marco nº 3 a margem esquerda do mesmo Ribeirão da Barra, sendo o referido Ribeirão limite do lote entre os 2º e 3º marcos; daí segue-se com o rumo de 26º00"SE até 2.580 mts. onde está fincado o marco nº 4, constituindo esta linha limite com o lote nº 80; daí segue-se com o rumo 41º30NW até aos 1.620 mts. onde está fincado o marco nº 1, ponto de partida, constituindo esta linha limite com os lotes n. 91 e 90. PROPRIETÁRIO: Sr. ANTÔNIO CABRAL. REGISTRO ANTERIOR: nº 3.962, do Livro 3-C, à folha 260, de 18/03/1960, do Primeiro Ofício - Serviços Notariais e Registrais da Comarca de Cáceres – MT. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR - emissão 2006/2007/2008/2009. sob nº 08794026090, emitido em 30/11/2012, com as seguintes informações: Código do Imóvel Rural - 950.173.026.255-0; denominação do imóvel - Fazenda São Paulo - Lote 81; data última atualização 29/11/2012; Município Sede do Imóvel - Vale do São Domingos; área total 447,7000 há. **AV. 03 RETIFICAÇÃO DE PERÍMETRO:** A requerimento firmado em Rondonópolis - MT, em 02/01/2013, pelo proprietário, Sr. Antônio Cabral, com firma reconhecida no 3º Tabelionato de Notas, Registro de Títulos

e Documentos de Rondonópolis - MT. em 07101/2013, consoante documentos comprobatórios. (Arq./27.815/2013), de acordo com o Artigo 213, inciso II da Lei dos Registros Públicos - Lei 6.015/73, procedo está averbação para constar que o perímetro da área de 447.7000ha (quatrocentos e quarenta e sete hectares e setenta ares) de terra, **foi retificado para constar os seguintes limites:** inicia-se vértice M.01, de coordenadas E 282.500,58m e N 8.376.541,08m, situado em comum com terras da Fazenda São Paulo; deste segue na referida divisa, nos seguintes azimutes e distâncias: com o azimute de 90°00'00" e na distância de 1.060,21m até o vértice M.02, de coordenadas E 283.560,79m e N 8.376.541,08m, com o azimute de 180°00'00" e na distância de 4.786,76m até o vértice M.03, de coordenadas E 283.560,79m e N 8.371.919,62m, situado na margem esquerda do Ribeirão da Barra; deste segue pela referida margem esquerda do Ribeirão da Barra, à montante, nos seguintes azimutes e distâncias: com 266°32'04" e 245,66m encontra-se o vértice M.04 de coordenadas E 283.315,58m e N 8.371.904,77m, com 3283844" e 370,11m encontra-se o vértice M.05 de coordenadas E 283.123,00m e N 8.372.220,83m, com 313°14'15" e 320,97m encontra-se o vértice M.06 de coordenadas E 282.889,17m e N 8.372.440,70m, com 322°16'05" e 634,99m encontra-se o vértice M.07 de coordenadas E 282.500,58m e N 8.372,942,90m, situado na margem esquerda do Ribeirão da Barra e nos limites das terras da Fazenda São Paulo; deste segue confrontando com terras da Fazenda São Paulo, com 0°00'00" e 3.597,59m até o vértice M.01 de coordenadas E 282.500,58m e N 8.376.541,08m, (Vértice de Partida). E assim encerrando o roteiro. Conforme consta na planta em anexo. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, Datum oSAD-69, Meridional Central 57°WGr. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. objeto da Matrícula nº 27.845 do Registro de Imóveis Cartório do 1º Ofício da Comarca de Pontes e Lacerda – Estado de Mato Grosso. **ROTEIRO DE ACESSO:** Partindo da área urbana de Pontes e Lacerda/MT, a partir de um ponto denominado Hotel Belagio, nas coordenadas 59°19'45" W 15°13'54" S, seguir na rua Goiás até o encontro com a BR 174. Seguindo a BR 174 sentido Conquista d'Oeste/MT por 33,4 quilômetros, virar à direita nas coordenadas 59°17'29" W 14°55'8,74" S, seguindo na estrada por 8,7 quilômetros a partir deste ponto. Nas coordenadas 59°15'15" W 14°52',97" S virar novamente à direita até chegar ao perímetro do imóvel lote 81 em 982 metros. **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** A partir do mapa 2 nota-se que o imóvel está localizado em uma área de transição entre a Depressão do Guaporé e o Planalto do Parecis, sendo este último a forma de relevo predominante. Suas formas variam entre topo tabular e aguçado, densidade de drenagem média a muito baixa e tendência de dissecação (ou erosão) do relevo de muito fraca a forte. As fotos abaixo, capturadas durante as diligências na área, ilustram tais características instas salientando que o acesso à área objeto foi prejudicado por estar em área de difícil aproximação. O imóvel está localizado em uma área de transição entre a Depressão do Guaporé e o Planalto do Parecis, sendo este último a forma de relevo predominante. Suas formas variam entre topo tabular e aguçado, densidade de drenagem média a muito baixa e tendência de dissecação (ou erosão) do relevo de muito fraca a forte. As fotos abaixo, capturadas durante as diligências na área, ilustram tais

características. **AVALIADO em R\$ 5.700.000,00** (cinco milhões, setecentos mil reais), outubro/2024. Valor esse devidamente atualizado para março/2025 **R\$ 5.863.525,65** (cinco milhões, oitocentos e sessenta e três mil, quinhentos e vinte e cinco reais e sessenta e cinco centavos). **Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.**

CONSTA A SEGUINTE AVERBAÇÃO:

R 07 - ARRESTO: referente aos autos do Processo nº **1098984-61.2021.8.26.0100**, em trâmite na 11ª Vara Cível Central – SP., requerida por ITAÚ UNIBANCO S/A.

CADASTRO: O interessado deverá fazer o cadastro prévio no portal de leilões on-line (www.arenaleilao.com.br) com todos os documentos exigidos. Observado, ainda, o prazo de até 72 horas para conferência dos documentos e liberação do cadastro, prazo contado após o recebimento de todos os documentos exigidos no portal. No caso de processos judiciais em que o interessado seja parte, deverá o mesmo apresentar a Certidão de Objeto e Pé dos referidos processos, podendo o cadastro ser negado após as devidas consultas juntos aos órgãos competentes.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATACÃO: O(s) preço(s) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito – recomenda-se esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar o depósito. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação deverá também o credor pagar o valor da comissão ao leiloeiro, que não será considerada despesa processual. **DO PAGAMENTO À VISTA:** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC). **DO PAGAMENTO PARCELADO:** O arrematante deverá apresentar ao leiloeiro por escrito, proposta de parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas)

em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC).

DOS LANCES: O arrematante deverá oferecer lance através do sítio eletrônico “www.arenaleilao.com.br” em qualquer momento após abertura dos lances, sob pena de nulidade da proposta de arrematação. Fica vedada o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890 do CPC.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço da arrematação, caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos do edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º § 3º.

DA MEAÇÃO DO CÔNJUGE OU COPROPRIETÁRIO: É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. (arts. 843 e 894 do CPC). Havendo arrematação, será reservada a parte do coproprietário, que deverá ser previamente intimado.

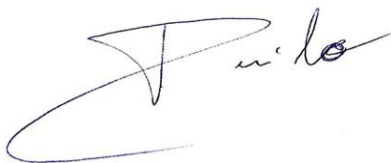
DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, **auto de arrematação** somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Em caso de pagamento parcelado será assinado após comprovação do valor de entrada da arrematação e comissão do leiloeiro, **ART. 901, §1º E §2º DO CPC**. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento. Após assinado pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o § 4º do Art. 903 do CPC. **Carta de Arrematação:** Passado o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do Art. 903 do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo, será expedida a carta de arrematação. Em caso de arrematação parcelada a expedição da carta de arrematação será posterior à comprovação de registro de garantia judicial.

Despesas e demais credores hipotecários: Aplicar-se-á o disposto no art. 908 do CPC. Eventuais ônus, taxas e impostos incidentes, aplicar-se-á o art. 130, § único do Código Tributário Nacional. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados corre por conta do arrematante, previsto no art. 24 do Provimento 1625/2009.

DA INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS, CORRESPONSÁVEIS E DEMAIS INTERESSADOS: Serão cientificados do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seus advogados, em caso de representação incluindo nome do patrono, **ficando os mesmos intimados das designações supra pelo presente edital**, nos termos do artigo 889 I e parágrafo único do CPC. EVENTUAIS CREDORES PREFERENCIAIS DOS EXECUTADOS FICAM, DESDE JÁ, INTIMADOS DA DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES E DO PRAZO DE SE HABILITAREM EM SEUS RESPECTIVOS CRÉDITOS, ART. 804 DO CPC. AOS PARTICIPANTES DA HASTA PÚBLICA, NÃO PODERÃO ALEGAR DESCONHECIMENTO DAS CLÁUSULAS DESTE EDITAL, PARA SE EXIMIREM DAS OBRIGAÇÕES GERADAS, INCLUSIVE AQUELAS DE ORDEM CRIMINAL NA FORMA DO ARTIGO 358, DO CÓDIGO PENAL BRASILEIRO (Todo aquele que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar concorrente ou licitante, pôr meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará de acordo com o art. 358 do Código Penal incurso na pena de dois meses a um ano de detenção, ou multa, além da pena correspondente à violência).

DISPOSIÇÃO FINAL: 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.

Dado e passado nesta cidade de Jundiaí, 06 de março de 2025.



DANILO CARDOSO DA SILVA
Leiloeiro Oficial JUCESP 906

DRA. REBECA UEMATSU TEIXEIRA
Juíza de direito