EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF
19ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da empresa executada, proprietária e fiel depositária do bem **WS Exportação e Importação de Cereais Ltda. – CNPJ nº 12.997.388/0001-49,** por meio de seus representantes legais, executados, fiéis depositários e cônjuges **Jorge Renato dos Santos – CPF nº 499.755.369-72** e **Nelci Jarczewski dos Santos – CPF nº 969.155.879-34,** dos credores hipotecários **Dow Agrosciences Industrial Ltda (atualmente denominada CTVA Proteção de Cultivos Ltda.) – CNPJ nº 47.180.625/0001-46** e **Coodetec Desenvolvimento Produção e Comercialização Agrícola Ltda. – CNPJ nº 02.742.505/0001-57,** por meio de seus representantes legais, e demais interessados, expedido nos autos de **Cumprimento de Sentença**, requerido por **AIG Seguros Brasil S/A e outro, processo nº 0025020-18.2022.8.26.0100.**

A Dra. Camila Rodrigues Borges de Azevedo, MMª. Juíza de Direito da 19ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei, ***FAZ SABER*** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP e pela NSCGJ, através da BASTON LEILÕES (www.bastonleiloes.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

No 1º Leilão com início no dia 21 de outubro de 2025, às 14:00 horas e término no dia 24 de outubro de 2025, às 14:00 horas, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, e término no dia 13 de novembro de 2025, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **50% do valor de avaliação, conforme Decisão de fls. 235/237.**

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma fazenda, denominada "FAZENDA SANTA CLARA", com área total de 2.276,4160ha (dois mil, duzentos e setenta e seis hectares, quarenta e um ares e sessenta centiares), localizado na cidade de Vila Rica/MT, com a seguinte coordenada: 9° 45.140'S - 52° 9.426'O (Porteira Principal) e suas demais confrontações descritas em sua matrícula.Registro Anterior: 12.614. INCRA: 54240.003337/2004-15. NIRF: 5.006.876-8. CCIR: 901.130.203.165-1. Georreferenciamento: 1304120000073-09. Este bem está matriculado sob o nº 6.353, Livro 02, Registro Geral, 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Vila Rica/MT.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 19.300.000,00 (dezenove milhões e trezentos mil reais),** conforme Laudo Pericial de fls. 479/534, de 17 de dezembro de 2024, devidamente homologado em Decisão de fls. 641, de 25 de agosto de 2025.

ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

1) Hipoteca de 1º grau em favor de Dow Agrosciences Industrial Ltda. – CNPJ nº 47.180.625/0001-46 E Coodetec Desenvolvimento Produção e Comercialização Agrícola

Ltda. – CNPJ nº 02.742.505/0001-57, conforme R-05 da matrícula nº 6.353, Livro 02, Registro Geral, 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Vila Rica/MT.

2) Penhora extraída dos autos de Cumprimento de Sentença, processo nº 0025020-18.2022.8.26.0100, em que AIG Seguros Brasil S/A move contra WS Exportação e importação de Cereais Ltda. e outros, perante a 19ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, conforme R-06 da matrícula nº 6.353, Livro 02, Registro Geral, 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Vila Rica/MT.
3) Distribuição de ação, processo nº 1000901-54.2019.8.11.0049, em que Juarez Lopes Prudente e outros movem contra Taliana Santos Faria e outros, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Vila Rica/MT, conforme AV-07 da matrícula nº 6.353, Livro 02, Registro Geral, 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Vila Rica/MT.

Estado do Imóvel: O imóvel pode encontrar-se ocupado, assim sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: "Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente."

CONDIÇÕES DE VENDA:

1) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (art. 9º. do Prov. CSM n. 1625/2009);

2) o pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, pelo período lá consignado. O edital indicará local, hora e dia de sua realização (art. 260 da NSCGJ).

3) não havendo lanço superior ao valor atualizado da avaliação nos três dias subsequentes ao do início do primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009);

4) em segundo pregão não serão admitidos lanços inferiores a **50% do valor de avaliação, conforme Decisão de fls. 235/237.**

5) sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009 c/c art. 263 da NSCGJ);

6) caberá ao leiloeiro público, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica, a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lanços (art. 254 da NSCGJ). Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do Leiloeiro Público, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009);

7) serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009);

8) a comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor**, não se incluindo no valor do lanço, e ser-lhe-á pago diretamente (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009);
9) com a aceitação do lanço, o Leiloeiro Público fará a emissão e o encaminhamento das guias de depósitos judiciais para o e-mail cadastrado pelo arrematante, para posterior juntada no processo com os devidos comprovantes (art. 267 da NSCGJ);
10) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009), salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC;
11) o auto de arrematação será lavrado de imediato e assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro (art. 269 da NSCGJ);
12) não sendo efetuados os depósitos, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil (art. 270 da NSCGJ);
13) o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, §1°, do CPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do gestor;
14) eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único);
15) o arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do Leiloeiro Público, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF).
16) O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter **"ad corpus" – art. 500 §3º do Código Civil,** não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente;
17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is);
18) Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios á vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas;
19) Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os Embargos á Arrematação. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput*, e §1° do Código de Processo Civil;

20) Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;
21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativo á transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva "carta de arrematação".

LEILOEIRO: O leilão será realizado e acompanhado pelo leiloeiro, Sr. Mouzar Baston Filho, devidamente cadastrado na JUCESP nº 821.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida em suas agências ou através do site www.bb.com.br), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro Público.

PAGAMENTO PARCELADO:
1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações. Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe **895, I, II e §§, do Código de Processo Civil.** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo **895, § 7º do Código de Processo Civil.**

OBSERVAÇÕES:
1) Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).
2) Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.
3) Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão do Leiloeiro Público, deduzidas as despesas incorridas.

ADJUDICAÇÃO: A partir do encaminhamento do Edital para publicação, se o exequente adjudicar o bem penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação devido ao Leiloeiro Público.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a(o) executada(o), após o encaminhamento do edital para publicação, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros,

custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

DO ACORDO: A partir do encaminhamento do Edital para publicação, caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica o(a) executado(a) obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor exequente.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a 19ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, situada na Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900, na cidade de São Paulo/SP, e E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br, ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP: 14403-143, na cidade de Franca/SP, ou ainda, pelo e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br.

Ficam a empresa executada, proprietária e fiel depositária do bem, por meio de seus representantes legais, executados, fiéis depositários e cônjuges, os credores hipotecários, por meio de seus representantes legais, e demais interessados **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 18 de setembro de 2025.

CAMILA RODRIGUES BORGES DE AZEVEDO
JUÍZA DE DIREITO