EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF

1ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário e fiel depositário do bem **Ary Gobbi – CPF nº 307.762.360-91,** seu cônjuge, executada, coproprietária e fiel depositária do bem **Irma Bridi Gobbi – CPF nº 612.885.351-04,** do executado **Antônio Carlos Moretti – CPF nº 058.632.231-03,** por meio de sua representante curadora, do também executado **Luciano Polimeno – CPF nº 164.545.678-18,** seus cônjuges se casados forem, dos credores hipotecários **CTVA Proteção de Cultivos Ltda. – 47.180.625/0001-46, Dow Agrosciences e Sementes & Biotecnologia do Brasil Ltda. – CNPJ nº 08.636.452/0001-76,** incorporada na empresa **LongPong High-Tech Biotecnologia Ltda – CNPJ 08.864.422/0001-17, e Defend Produtos e Serviços Agropecuários Ltda. – CNPJ nº 00.734.929/0001-44,** por meio de seus respectivos representantes legais, e demais interessados, expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerido por **CTVA Proteção de Cultivos Ltda., processo nº 1027403-93.2015.8.26.0100.**

O Dr. Rodrigo Ramos, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara 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 29 de setembro de 2025, às 14:00 horas e término no dia 02 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 22 de outubro 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 **60% do valor da avaliação atualizada, conforme Decisão de fls. 1560/1562, de 15 de agosto de 2025**.

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma fazenda, denominada ‘’Fazenda Huther’’, com área total de 306,744100ha, locada sob o lote rural nº 40 do Loteamento denominado Projeto de Colonização Querência V, situada no município de Querência/MT. O bem não possui benfeitorias não reprodutivas e possui 7.150,00m² (sete mil, cento e cinquenta metros quadrados) de área destinada a atividade agrícola. INCRA: 9011131120464. SRF: 3.510.675-1. CCIR: 36853634212. Registro Anterior n° 5.126. Este bem está matriculado sob o nº 36, Livro 02, do Registro Geral de Imóveis de Querência/MT.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 5.810.000,00 (cinco milhões e oitocentos e dez mil reais),** conforme Laudo de Avaliação, fls. 1335/1358, de 27 de março de 2024 e devidamente homologado em Decisão de fls. 1409 dos autos de 15 de julho de 2024.

OBSERVAÇÃO: O valor do bem deverá ser atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça conforme Decisão de fls. 1560/1562, de 15 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. (atual CTVA Proteção de Cultivos Ltda.), Dow Agrosciences Sementes & Biotecnologia Brasil Ltda. e Defend Produtos e Serviços Agropecuários Ltda., conforme R-07 da matrícula nº 36, Livro 02, do Registro Geral de Imóveis de Querência/MT.
2) Ação de Execução, extraída dos autos nº 200402719408, em que SOAGRO – Sociedade Agro-pecuária Ltda., move contra Ary Gobbi e outra, perante a Comarca de Santa Helena de Goiás/GO, conforme AV-08 da matrícula nº 36, Livro 02, do Registro Geral de Imóveis de Querência/MT.
3) Penhora extraída dos autos de execução, processo nº 1027403-93.2015.8.26.0100, em que Dow Agrosciences Industrial Ltda. (atual CTVA Proteção de Cultivos Ltda.) move contra Ary Gobbi e outra, conforme R-10 da matrícula nº 36, Livro 02, do Registro Geral de Imóveis de Querência/MT.
4) Penhora extraída dos autos de execução, processo n° 1381-92.2015.8.11.0080, oriundo da Carta Precatória nº 1027403-93.2015.8.26.0100, em que Dow Agrosciences Industrial Ltda. (atual CTVA Proteção de Cultivos Ltda.) move contra Ary Gobbi e outros, conforme R-12 da matrícula nº 36, Livro 02, do Registro Geral de Imóveis de Querência/MT.
5) Ação de Execução extraída dos autos nº 1000122-06.2019.811.0080, em que Agrivalle Agrícola Vale do Araguaia Ltda. move contra Ary Gobbi e outra, perante a Vara Única da Comarca de Querência/MT, conforme AV-15 da matrícula nº 36, Livro 02, do Registro Geral de Imóveis de Querência/MT.

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

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 das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, *conforme Decisão de fls. 1560/1562, de 15 de agosto de 2025.*
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* ***60% do valor da avaliação atualizada, conforme Decisão de fls. 1560/1562, de 15 de agosto de 2025***.
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 a arrematação, 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) o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Eventuais débitos de "condomínio" pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante, *conforme Decisão de fls. 1560/1562, de 15 de agosto de 2025.*
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".
22) 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.

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.

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.

PAGAMENTO PARCELADO: 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 60% do valor de avaliação atualizado, conforme *Decisão de fls. 1560/1562, de 15 de agosto de 2025.*

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 1ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, situada na Praça João Mendes s/n°, 12° andar; sala 1202, Centro – CEP: 01501-900, na cidade de São Paulo/SP, e e-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca/SP, ou ainda, pelo e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br.

Ficam o executado, proprietário e fiel depositário do bem, seu cônjuge, executada coproprietária e fiel depositária do bem, os executados, seus cônjuges se casados forem, 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, 27 de agosto de 2025.

Eu,_____, Analista Judiciário, digitei.

Eu,_____, Chefe de Cartório (o), subscrevi.

RODRIGO RAMOS
JUIZ DE DIREITO