

EDITAL DE LEILÃO DE BEM IMÓVEL

O Douto Juízo da 10ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, através do site www.positivoleiloes.com.br.

PROCESSO: [0048369-50.2022.8.26.0100](#) – Cumprimento de Sentença.
EXEQUENTE: **LONGPING HIGH-TECH BIOTECNOLOGIA LTDA** - CNPJ 08.864.422/0001-17.
EXECUTADOS: **GOLDEN AGRO COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE RAÇÕES E PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA** - CNPJ 13.369.464/0001-11; **EMANUELLA BEZERRA PENHA** - CPF 063.276.785-56; **FREDSON PEREIRA DE FREITAS** - CPF 815.897.783-91; **DANIELA PORSCH BECKER DE FREITAS** – CPF 888.117.513-49.
INTERESSADOS: **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRO GONÇALVES/PI** – CNPJ 06.728.240/0001-93; **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** – CNPJ 00.394.460/0216-53; **PROCESSO Nº nº 0801226-89.2023.8.18.0077** - Vara Única de Uruçuí/PI.

1º LEILÃO: início em **26/01/2026**, às **11h30min**, e término em **29/01/2025**, às **11h30min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: com término em **25/02/2026**, a partir das **11h30min**¹;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: **UMA ÁREA DE TERRA RURAL** denominado Fazenda Buriti Alto I, localizada no município de Ribeiro Gonçalves/PI, com área de 358.9026ha (trezentos e cinquenta e oito hectares noventa ares e vinte e seis centiares) e Perímetro de 8.786,57m (oito mil, setecentos e oitenta e seis metros e cinquenta e sete centímetros), devidamente certificada no INCRA sob o n. cb007a01-0dc8-4337-9832-b072e4566f6d, datada de 07/01/2019 e ART nº 00019011868735040317, datada de 07/01/2019, com a seguinte descrição do levantamento topográfico: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice CGAC-V-131, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM –SIRGAS2000, MC-45°W, de coordenadas (Longitude: -45°10'43,562", Latitude: -7°46'25,619") de altitude 321,00m; deste segue confrontando com a Fazenda Vereda Limpa de Propriedade de Espólio de Manoel Ferreira dos Santos com Matrícula nº 177, com os seguintes azimutes e distâncias: 115°09'42" e 108,89m até o vértice DUYU-M-1669, de coordenadas (Longitude:-45°10'40,345", Latitude: 7°46'27,125") de altitude 298,02m; 115°09'35" e 1.150,92m até o vértice DUYU-M-1670, de coordenadas (Longitude:-45°10'06,348", Latitude: -7°46'43,052") de altitude 345,34m; 115°22'42" e 1.345,57m até o vértice DUYU-M-1671, de coordenadas (Longitude:- 45°9'26,671", Latitude:-7°47'01,823") de altitude 348,45m; 179°34'35" e 574,92m até o vértice CGAC-M-522, de coordenadas (Longitude:-45°9'26,531", Latitude:-7°47'20,535") de altitude 346,89m; 200°05'23" e 849,03m até o vértice CGAC-M-523, de coordenadas (Longitude:-45°9'36,048". Latitude:-7°47'46,490") de altitude 359,58m; deste segue confrontando com as Fazendas: Vereda Limpa, Vereda Limpa, Teixeira, Retiro de Propriedade do Sr. Luiz Coelho com Matrículas nº 1500, 183, 173,1499, com os seguintes azimutes e distâncias: 299°06'03" e 3.298,33m até o vértice CGAC-M-524, de coordenadas (Longitude:-45°11'10,107", Latitude:-7°46'54,276") de altitude 303,35m; deste segue confrontando com o Riacho da Volta, com os seguintes azimutes e distâncias: 47°59'06" e 212,12m até o vértice CGAC-V-129, de coordenadas (Longitude:-45°11'04,963", Latitude:- 7°46'49,655") de altitude 328,09m; 94°51'48" e 304,00m até o vértice CGAC-V-130, de coordenadas (Longitude:-45°10'55,077", Latitude:-7°46'50,494") de altitude 326,00m; 71°54'54" e 197,75m até o vértice CGAC-P-083, de coordenadas (Longitude:-45°10'48,942", Latitude:-7°46'48,496") de altitude 303,38m; 26°10'31" e

¹ Nos termos do Art. 263, das Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP e Art. 21, da Resolução CNJ nº 236/2016: Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

121,11m até o vértice CGAC-P-059, de coordenadas (Longitude:-45°10'47,199", Latitude:-7°46'44,959") de altitude 302,46m; 6°51'30" e 269,82m até o vértice CGAC-P-060, de coordenadas (Longitude:-45°10'46,147",Latitude:-7°46'36,239") de altitude 299,44m; 49°51'45" e 45,42m até o vértice CGAC-P-061, de coordenadas (Longitude:-45°10'45,014", Latitude:-7°46'35,286") de altitude 299,50m; 0°29'01" e 225,18m até o vértice CGAC-P-062, de coordenadas (Longitude:- 45°10'44,952", Latitude:-7°46'27,956") de altitude 299,08m; 30°39'57" e 83,50m até o vértice CGAC-V-131, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como Datum o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciadas ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Código do imóvel nº 128.015.007.714-8. NIRF nº 1.668.781-7. **MATRÍCULA Nº 4.281**, do CRI de Ribeiro Gonçalves-PI. FIÉIS DEPOSITÁRIOS: os Executados, Golden Agro Comércio e Indústria de Rações e Produtos Agrícolas Ltda. e Fredson Pereira de Freitas (fls. 452).

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 6.556.052,53 (seis milhões, quinhentos e cinquenta e seis mil, cinquenta e dois reais e cinquenta e três centavos), em outubro/2023, que atualizado, corresponde à **R\$ 7.198.848,83 (sete milhões, cento e noventa e oito mil, oitocentos e quarenta e oito reais e oitenta e três centavos)**, para novembro/2025.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 295.743,57 (duzentos e noventa e cinco mil, setecentos e quarenta e três reais e cinquenta e sete centavos), em março de 2024 (fls. 832), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1.499, conj. nº 601, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-928, e-mail contato@positivoleiloes.com.br, telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 24h antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)²; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta clicando AQUI; g) O cadastramento e participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016³, assim como das demais condições estipuladas neste edital.

II - ÔNUS: a penhora do bem referente a este processo encontra-se assentado às fls. 452 dos autos. Consta da matrícula do imóvel: **R.2** (19/01/2023) a penhora exequenda; **Av.3** (30/05/2023) a premonitória da ação sob o nº 10384.724870/2023-69 de Arrolamento de bens, oriunda do Ministério da Economia. Consta na **Av.4** (07/08/2023) a premonitória da ação sob o nº 0801226-89.2023.8.18.0077 da Vara Única de Uruçuí/PI.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: eventuais débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU ou ITR) ou *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais

² Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.positivoleiloes.com.br.

³ Res. CNJ nº 236/2016 disponível pelo link

https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/91243/2016_res0236_cnj.pdf?sequence=1&i sAllowed=y

penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores⁴. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no site de leilão, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do Leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão.

VII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VIII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

⁴ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

São Paulo, 25 de novembro de 2025

DR. FABIO DE SOUZA PIMENTA.

Juiz de Direito