

1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Processo nº [1060501-40.2013.8.26.0100](#)

O Dr. **Rodrigo Ramos**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pelo Leiloeiro Público **Erick Soares Teles**, devidamente cadastrado na Junta Comercial de São Paulo - JUCESP sob o nº. 1.197, sendo que o leilão será disponibilizado na plataforma de leilões www.positivoleiloes.com.br.

EXEQUENTE:

- **DOW AGROSCIENCES SEMENTES & BIOTECNOLOGIA BRASIL LTDA** (CNPJ/MF nº 08.636.452/0001-76), nas pessoas de seus advogados Dr. Osmar Arcídio Maggioni (OAB/MT nº 12.370-A) e Dr. Luiz Armando Maggioni (OAB/SP nº 322.674).

EXECUTADOS:

- **JOÃO EDUARDO FELLI** (CPF nº. 034.999.948-10) e **MARIA LUCIA GOMES** (CPF nº. 970.923.558-34), ambos na pessoa de seu advogado, Dr. Ricardo Nogueira De Souza Macedo (OAB/SP nº 238.706).

INTERESSADOS:

- Prefeitura Municipal de Iepê/SP;
- Eventuais Ocupantes do Imóvel;
- Joluma Comércio e Representações de Cereais Ltda (CNPJ nº 74.631.011/0001-06);
- Processo nº. 1060416-54.2013.8.26.0100, 44ª Vara Cível do Foro Central/SP;
- Processo nº. 3000521-96.2013.8.26.0240, Vara Única do Foro Distrital de Ipê/SP;
- Demais interessados.

DO LEILÃO:

1ª PRAÇA: Inicia no dia **02/05/2025**, às **11:00hs**, e termina no dia **06/05/2025**, a partir das **11:00hs**. Na primeira praça, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação. Caso não haja lance, seguir-se-á sem interrupção para a:

2ª PRAÇA: Inicia no dia **06/05/2025**, às **11:01hs**, e termina no dia **27/05/2025**, a partir das **11:00hs**. Na segunda praça serão admitidos lances não inferiores a 60% da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: RANCHO DAS TORRES (ESTRADA IEPÊ RANCHARIA KM 5) - UMA PROPRIEDADE RURAL NO MUNICÍPIO DE IEPÊ, nesta Comarca, situada no bairro Água da Vala, denominada CHÁCARA CRUZEIRO, com a área de 3,96ha, ou seja, 1,63 alqueires paulistas, dentro das seguintes divisas: “inicia no marco C-A, cravado na divisa com as terras de João Eduardo Felli sucessor de Antonio de Lima Ruela, e com a Estrada Municipal Iepê – Água do Caracol, segue confrontando com a Estrada Municipal Iepê Água do Caracol. SE 00°04’, numa distância de 67,75 metros até o marco 06, daí segue confrontando com a referida Estrada Municipal, rumo 00°04’, numa distância de 26,00 metros até o marco 01, na sequência segue confrontando com a mesma Estrada Municipal, rumo SE 00°04’, numa distância de 16,00 metros até o marco 02; daí deflete a direita confrontando com as terras do Espólio de Geraldo Atencia, rumo 17°30’SW (rumo da quadricula) ou SW 30°35’ (rumo magnético), numa distância de 9,60 metros até o marco 03; daí deflete a direita, rumo NW 86°25’, confrontando com a gleba remanescente do Sr. Antonio de Lima Ruela, numa distância de 463,05 metros até o marco 04; daí deflete a direita confrontando com a Rodovia SP-457 (Antiga SP-351), rumo NE 46°51’ (rumo magnético) ou rumo 32°55’ NE (rumo da quadricula), numa distância de 57,36 metros até o marco 05; daí segue confrontando com a Rodovia SP 457 (Antiga SP-351), rumo 32°55’NE (rumo quadricula) ou NE 46°51’ (rumo magnético), numa distância de 22,72 metros até o marco C*B; daí deflete a direita confrontando com as terras de João Eduardo Felli, sucessor de Antonio de Lima Ruela, rumo SE 76°40’, numa distância de 390,50 metros até o marco C-A, ponto inicial. O polígono acima descrito abrange uma área de 3,960 hectares ou 1,63 alqueires paulistas. INCRA: 619.019.010.901-7 (Av. 6). ÁREA TOTAL: 43,5000 módulo rural. **MATRÍCULA:** 10.968, do CRI de Rancharia/SP. De acordo com o LAUDO DE AVALIAÇÃO: Imóvel rural correspondendo a área de 3,96 hectares, ou seja, 1,63 alqueires, denominado “Rancho das Torres”, situado no bairro Água da Vala, no município de Iepê-SP.

AVALIAÇÃO: R\$ 2.287.243,78 (dois milhões, duzentos e oitenta e sete mil, quinhentos e oitenta e um reais e trinta e sete centavos), atualizados de outubro de 2021, para março de 2025, conforme o último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP, na data de protocolo deste edital.

ÔNUS: Consta na matrícula do imóvel - Av.1 SERVIDÃO para passagem de cabos de transmissão; consta na R.7 HIPOTECA em que consta como credora Dow Agrosciences Industrial Ltda; Av. 8 AJUIZAMENTO DE AÇÃO, processo nº. 1060501-40.2013.8.26.0100, em trâmite na 01ª Vara Cível do Foro Central da Capital do Estado de São Paulo; Av.9 AJUIZAMENTO DE AÇÃO, processo nº.1060416-54.2013.8.26.0100, em trâmite na 44ª Vara

Cível do Foro Central da Capital do Estado de São Paulo; Av.10 PENHORA no processo nº. 1060501-40.2013.8.26.0100, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Central da Capital do Estado de São Paulo (Penhora Exequenda). DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não foi possível identificar a existência de débitos tributários em virtude da ausência de informações na matrícula, motivo pelo qual se faz necessária a intimação da municipalidade para prestar tais informações nos autos.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 4.115.632,40 (quatro milhões, cento e quinze mil, seiscentos e trinta e dois reais e quarenta centavos), em setembro de 2024, conforme informado às fls. 1746/1749, a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

DO LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.positivoleiloes.com.br e será conduzido por seu Leiloeiro Oficial, **Erick Soares Teles**, JUCESP nº. 1.197. Os lances deverão ser ofertados EXCLUSIVAMENTE pela Internet, no sítio eletrônico retromencionado.

ÔNUS GERAIS: 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 CTN, que serão sub-rogados no valor da arrematação. O bem será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, não podendo ser alegado eventual vício, ainda que oculto, ou qualquer defeito em relação ao bem, após a arrematação, nos termos do Art. 500, parágrafo terceiro, do CC. Desta forma, constitui ônus do interessado verificar suas condições, medidas e/ou demais peculiaridades, antes das datas designadas para a alienação, não podendo alegar vício após a arrematação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens, correrão por conta do arrematante. Na hipótese do bem, no todo ou em parte, estar ocupado por terceiros, caberá ao arrematante tomar toda e qualquer providência, bem como arcar com todo e qualquer custo para a desocupação do bem. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação do imóvel, deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

DO PAGAMENTO: O pagamento poderá ser feito de duas formas: **(I) À vista:** com pagamento em 24h (vinte e quatro horas) após o término do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; **(II) Parcelado:** com sinal de 25%

(vinte e cinco por cento), pago em 24h (vinte e quatro horas) do término do leilão e o saldo remanescente em até 30 (trinta) parcelas mensais e consecutivas, devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juiz, ficando a cargo do arrematante, emitir as guias das parcelas e comprovar o pagamento nos autos. Em caso de parcelamento de bem imóvel, recairá sobre o próprio bem a hipoteca judicial. A transferência da propriedade do bem arrematado de forma parcelada, ocorrerá somente após a quitação de todas as parcelas; **(III) Crédito:** se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

DA COMISSÃO: O arrematante pagará, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que não está incluído no valor do lance. O pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial pelo leilão deverá ser realizado por transferência bancária ou outro meio a ser definido pelo Leiloeiro, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que será enviado por e-mail ao arrematante.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO LANCE: Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência. Em caso de parcelamento, o atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o requerimento da resolução da arrematação ou a promoção, em face do arrematante, de execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC).

CONDIÇÕES GERAIS: Para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes 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 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.

As informações sobre os bens constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas do laudo de avaliação e demais documentos anexados ao processo. Em caso de desistência ou inadimplência, ao arrematante serão impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis na plataforma www.positivoleiloes.com.br.

São Paulo, 21 de março de 2025.

Dr. Rodrigo Ramos
Juiz de Direito