

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/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: [1038427-21.2015.8.26.0100](#) - Execução de Título Extrajudicial.
EXEQUENTE: STRATEGI CAPITAL LTDA - CNPJ 25.072.889/0001-43.
EXECUTADO: ANTONIO VILEFORT MARTINS - CPF 146.424.416-20.
INTERESSADOS: PREFEITURA DE PEDRO LEOPOLDO/MG;
RECEITA FEDERAL DO BRASIL;
IVAGRO AGROPECUÁRIA LTDA - CNPJ 19.276.369/0001-50, representada por ANTONIO VILEFORT MARTINS;
PROCESSO Nº 07905204488-4 - 2ª Vara da Fazenda de São Paulo/SP;
PROCESSO Nº 002415014379-0 - 34ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG;
PROCESSO Nº 6367215-78.2025.4.06.3800 - 6ª Vara de Ex. Fiscal de BH/MG;
EVENTUAIS OCUPANTES DOS IMÓVEIS E DEMAIS INTERESSADOS.

1º LEILÃO: início em **29/01/2026**, às **10h30min**, e término em **03/02/2026**, às **10h30min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: com término em **24/02/2026**, a partir das **10h30min¹**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE UM IMÓVEL RURAL e seu respectivo terreno assim descritos na matrícula: Conforme Av. 03. Fica retificada a área do imóvel objeto desta matrícula de 594.623,4m² para 676.484,22m²; com as seguintes confrontações atualizadas: “Início: marco de pedra nº 1, cravado a marquês esquerda do Ribeirão das Neves, confrontando com Maria Rita Costa Cerqueira; deste ponto, subindo o citado Ribeirão, no rumo magnético de 66ºNW, com a distância de 313,00ms até o marco nº 2, cravado na esquina divisória, com terras de Darci Pessoa e Maria Costa Cerqueira; deste ponto, virando-se à direita com um ângulo de 109º, acompanhando a cerca de divisar com terras de Darci Pessoa e a Fazenda do Quilombo; deste ponto, virando-se à direita, com um ângulo de 68º30’, acompanhando a cerca e valo divisório, com terras da Fazenda do Quilombo, na extensão de 160,00ms, até o marco nº 4, curava do na esquina do citado valo e cerca entre o confrontante Francisco Dórea de Almeida; deste ponto virando-se à direita, com um ângulo de 59º50’, na distância de 774,00ms, até o marco nº 6, com terras de Francisco Dórea de Almeida; Daí, virando-se à direita, com um ângulo de 42º30”, no rumo magnético de 4º SE e distância de 472,00ms até o marco nº 7, cravado na confrontação entre terras de Francisco Dórea de Almeida e Artileu Afonso dos Santos, até o marco nº 8, cravado na margem esquerda do Ribeirão das Neves; finalmente, deste ponto, subindo o citado Ribeirão, com a distância de 379,20ms, até o marco nº 1, onde teve início esta descrição. INCRA Nº 426.121.005.835-7. **MATRÍCULA: 11.230** do 1º CRI de Pedro Leopoldo/MG. De acordo com o LAUDO (fls. 2350): *Constam benfeitorias, casa principal (sede), composta por quatro quartos, sala, copa, cozinha, três banheiros, lavanderia, varanda em U, garagem coberta,*

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.

piscina de alvenaria e uma área com fogão á lenha, com telhado colonial e acabamento simples; casa secundária (onde reside o caseiro), composta por dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço; curral com telha colonial e estrutura de madeira, área total aproximada das benfeitorias 400m².

ÔNUS: AV.14 - INDISPONIBILIDADE: derivada da 2ª Vara Da Fazenda Pública de São Paulo/SP, autos nº 07905204488-4. R.16 - ARRESTO: derivada da 34ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG, autos nº 002415014379-0. R.18 - PENHORA: Exequenda. O executado não providenciou o registro da propriedade na matrícula do imóvel, nem das edificações constantes (fls. 2350), assim, caberá ao arrematante a regularização junto ao CRI competente. AV.19 - INDISPONIBILIDADE: derivada da 6ª Vara De Execução Fiscal Extrajudicial e JEF Adjunto de Belo Horizonte/MG, autos nº 6367215-78.2025.4.06.3800. **DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Não foi possível a consulta de débitos, motivo pelo qual se faz necessária a intimação do município/receita federal para prestar tal informação nos autos.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 12.970.000,00 (doze milhões e novecentos e setenta mil reais), em setembro/2024, que atualizado, corresponde à **R\$ 13.729.710,06 (treze milhões, setecentos e vinte e nove mil, setecentos e dez reais e seis centavos)**, para dezembro/2025.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 6.345.074,01 (seis milhões trezentos e quarenta e cinco mil e setenta e quatro reais e um centavos), em fevereiro/2025 (fls. 3204), 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 - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses

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&isAllowed=y

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.

III - 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 índice da Tabela Prática do Tribunal 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. c) 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. 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>.

IV - 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.

V - 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.

VI - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal é 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.

VII - 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.

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

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.

São Paulo, 15 de dezembro de 2025.

TOM ALEXANDRE BRANDÃO

Juiz de Direito