

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 21ª Vara Cível do Foro Central 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: **0050360-27.2023.8.26.0100** - Cumprimento de Sentença.
EXEQUENTE: **LONGPING HIGH-TECH BIOTECNOLOGIA LTDA** - CNPJ 08.864.422/0001-17.
EXECUTADO: **TEREZINHA DIAS DE CARVALHO CRUZ – ME** - CNPJ 05.981.073/0001-25;
JOSÉ SILVINO DIAS CRUZ - CPF 310.948.055-72.
INTERESSADOS: **CTVA PROTEÇÃO DE CULTIVOS LTDA.** - (anteriormente denominada Dow Agrosiences Industrial Ltda.) - CNPJ 47.180.625/0001-46;
LUCIANA SOUZA DE CARVALHO - CPF 017.570.205-51;
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIRA/SE - CNPJ 13.099.882/0001-36.

1º LEILÃO: início em **25/09/2026**, às **11h00min**, e término em **29/09/2026**, às **11h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: com término em **20/10/2026**, a partir das **11h00min**;
LANCE MÍNIMO: **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: **UM DEPÓSITO, EM ALVENARIA, MEDINDO 07,50 X 20,00 METROS**, situado à Avenida Tiradentes, nesta cidade de Carira/Se, confrontando-se da seguinte maneira: Norte: José Pereira de Vasconcelos; Sul: Avenida Tiradentes; Leste: João Batista dos Santos; Oeste: Rua José Barbosa Mendonça. De acordo com o LAUDO: O imóvel contém 02 (dois) pavimentos com finalidades mista, sendo o pavimento térreo de matrícula 865 com vocação comercial, idade aparente de 15 anos, área construída de 150,00m² composto por 01 depósito comercial e 01 banheiro (fls. 254/281). **MATRÍCULA Nº 865**, do 1º CRI de Carira/SE. **LOCALIZAÇÃO:** Av. Tiradentes, 130, Térreo, Centro, Carira/SE. **FIEL DEPOSITÁRIO:** o Executado, Sr. José Silvino Dias Cruz.

ÔNUS: A penhora do processo exequendo está assentada às fls. 52/53 dos autos. Consta da matrícula: R.06 (15/03/2012) - HIPOTECA em favor de Dow Agrosiences Industrial Ltda. e Dow Agrosiences Sementes & Biotecnologia Brasil Ltda; Av.07 (01/02/2019) - Averbação de Constituição de Direito Real de Laje por Usucapião Extrajudicial em favor de Luciana Souza de Carvalho; R.08 (10/09/2024) - PENHORA exequenda

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em fevereiro/2026 (fls. 321/322), que atualizado, corresponde à **R\$ 516.510,85 (quinhentos e dezesseis mil, quinhentos e dez reais e oitenta e cinco centavos centavos)**, para agosto/2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 3.183.238,38 (três milhões, cento e oitenta e três mil, duzentos e trinta e oito reais e trinta e oito centavos), em março de 2024 (fls. 61), 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 48h úteis antes da data prevista para o encerramento de cada leilão, sob pena de não serem analisados, devendo ainda, se requerido pelo Leiloeiro, apresentar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira para a devida aprovação, se for o caso; 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 às regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta no site; g) o cadastramento e a 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 TRIBUTÁRIOS: Em pesquisa online realizada, não foram localizados débitos tributários incidentes sobre os imóveis, de modo que, fora incluído o Município de Carira/SP como interessado para que informe a existência de eventuais débitos de IPTU e/ou outros tributos municipais, inscritos ou não em dívida ativa, incidentes sobre o bem penhorado.

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 penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores¹. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, 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 do bem arrematado.

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 índice da Tabela Prática do Tribunal e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante envio de lance à prazo, a ser preenchido 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 o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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>.

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

¹ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

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 e/ou até o trânsito em julgado da decisão que homologar o lance vencedor. 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.

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.

São Paulo, 11 de agosto de 2026

CAMILA FRANCO DE MORAES BARIANI
Juíza de Direito