

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS REQUERIDOS

1. Edital de 1ª e 2ª Praça do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação: **JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA**, CPF/MF sob o nº 748.922.078-53 e **DIRCE DE OLIVEIRA MAIA**, CPF/MF sob o nº 047.823.378-76, expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1000032-58.2016.8.26.0444, em trâmite perante a Vara Única do Foro de Pilar do Sul/SP, promovido por **BANCO BRADESCO**, CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12. TERCEIROS INTERESSADOS: BANCO DO BRASIL S.A., CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91; BAYER S/A, CNPJ nº 18.459.628/0001-15; ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DO BANCO DO BRASIL, CNPJ nº 00.438.999/0001-55; STB DISTRESSED ASSETS RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS LTDA., CNPJ/MF sob o nº 43.777.851/0001-58; BANCO BRADESCO S/A; MARCIO KOJI OYA, CPF/MF sob o nº 265.536.088-57.

1.1. O MM. Dr. ÉVERTON WILLIAN PONA, Juiz de Direito, FAZ SABER a todos quanto virem ou dele. conhecimento tiver e interessar possa, nos termos do artigo 882 e seguintes, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM n.1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do "Gestor Judicial" www.jikalleiloes.com.br, portal de leilões eletrônicos, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

2. **DO BEM** – O bem será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte, transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto a MM. Juízo da Causa.

3. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.jikalleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos disponíveis e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçoado.

4. **DO LEILÃO**- O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.jikalleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia **20/01/2026 às 15h10**, e se encerrará dia **23/01/2026 às 15h10**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se á sem interrupção o **2º Leilão**, e se encerrará no dia **23/02/2026 às 15h10**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

5. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. LUCIANA CAPECHI SILVA GULLICH, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 1263.

6. RELAÇÃO DOS BENS:

LOTE 1: Matrícula nº 25 do Cartório de Registro de Imóveis de Pilar do Sul/SP. Denominação: "Sítio Maia". Terreno com a área de 51,835 hectares, ou seja, 21 alqueires e 41.942, 10m², situado no Bairro Boa Vista, também conhecido por Faxinal, neste Município e Comarca, com as seguintes dividas e confrontações: "Começa num ponto a uma distância de 374,80m do marco 4, segue por cerca de arame, confrontando com José Gomes Vieira e Benedito Gomes Vieira, nos rumos e distâncias: SW 24º25' – 127,67m; SW 20º10' – 262,71m, NW 71º47' – 63,72m; NW 72º15' – 118,26m; SW 20º41' – 157,44m; SW 84º54' – 106,00m, onde encontra-se o marco nº 5, cravado na cabeceira de um córrego; segue por este no sentido de seu curso, confrontando com Juvenal Gomes Vieira até a barra com o outro córrego, encontra-se o marco nº 6; segue pelo referido córrego, no sentido inverso do seu curso, confrontando com José Lourenço de Almeida, Joaquim Gomes Vieira e Tadao Morioca, numa distância de 987,50m, onde à margem direita do córrego, está o marco de nº 7; segue por cerca no rumo e distância: NE 46º29' – 399,00m, confrontando com Tadao Morioca, onde encontra-se o marco de nº 8, cravado na margem direita de um córrego sem denominação; segue pelo córrego sem denominação; segue pelo córrego no sentido inverso de seu curso, confrontando



com Benedito José de Carvalho, numa distância de 667,262m, onde encontra-se um ponto situado à uma distância de 107,938m do marco nº 9, desse ponto, deflete à esquerda e segue no rumo 84º39'47" SW e na distância de 354,473m, onde encontra-se o ponto onde começa e findam as referidas divisas". Inscrição cadastral perante o INCRA sob o nº 637.050.005.800-9, (em maior área), com a área total de 103,6ha. Módulo rural: 38,2ha. Número de módulos rurais: 2,71. Módulo fiscal: 16,0ha. Número de módulos fiscais: 6,47ha. Fração mínima e parcelamento: 3,0ha. Consta: **AV.01.** Hipoteca em favor de BAYER CROPSCIENCE S/A, CNPJ nº 89.163.430/0001-38; **AV.02.** Averbação premonitória da existência de ação de execução de título extrajudicial, processo nº 1110215-32.2014.8.26.0100 que tramita na 43ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo/SP, e que figura como exequente BANCO SAFRA S/A, CNPJ nº 58.160.789/0001-28; **AV.03.** Averbação premonitória da existência de ação de execução de título extrajudicial, processo nº 1011260-29.2015.8.26.0100 que tramita na 43ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo/SP e que figura como exequente BANCO SAFRA S/A, CNPJ nº 58.160.789/0001-28; **AV.04.** Averbação premonitória da existência de ação de execução de título extrajudicial, processo nº 1093288-54.2015.8.26.0100 que tramita na 36ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo/SP, e que figura como exequente BS MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, CNPJ nº 10.985.139/0001-95; **AV.05.** Penhora extraída do processo nº 0000979-66.2015.8.26.0444, que figura como exequente BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ nº 00.000.000/0001-91; **AV.06.** Penhora extraída do processo nº 113156831.2014 que figura como exequente BAYER S.A, CNPJ nº 18.459.628/0001-15; **AV.07.** Penhora extraída do processo nº 1000131-28.2016.8.26.0444 que figura como exequente BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ nº 00.000.000/0001-91; **AV.08.** Penhora extraída do processo nº 0000273-73.2021.8.26.0444 que figura como exequente BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ nº 00.000.000/0001-91; **AV.09.** Penhora extraída do processo nº 0000179-62.2020.8.26.0444 que figura como exequente ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DO BANCO DO BRASIL – ASABB, CNPJ nº 00.438.999/0001-55; **AV.10.** Penhora extraída do processo nº 0000276-28.2021.8.26.0444 que figura como exequente BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ nº 00.000.000/0001-91; **AV.11.** Penhora extraída do processo nº 0000479-87.2021.8.26.0444 que figura como exequente ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DO BANCO DO BRASIL – ASABB, CNPJ nº 00.438.999/0001-55; **AV.13.** Cessão de hipoteca de BAYER S.A para STB DISTRESSED ASSETS RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS LTDA; **AV.14.** Penhora extraída do processo nº 0000346-16.2019.8.26.0444 que figura como exequente MARCIO KOJI OYA, CPF nº 265.536.088-57; **AV.15.** Penhora ora exequenda.

LOTE 2: Matrícula nº 47 do Cartório de Registro de Imóveis de Pilar do Sul/SP. Lote de Terreno sob nº 03, da quadra A-4 do loteamento denominado "Campo Grande", com a área de 282,03 m², situado no alinhamento da Avenida Miguel Petrere, nesta Cidade e Comarca, o qual confronta pela frente por 13,16m para a Avenida Miguel Petrere com desenvolvimento de esquina por 2,70m; do lado direito por 21,23m confrontando com a Rua José Piloto; e do lado esquerdo por 19,23m confrontando com o lote 02 da Quadra A-4; e nos fundos por 12,15m, confrontando com o lote nº 04, da Quadra A-4. Consta: **R.05.** Hipoteca em favor de BAYER S/A, CNPJ nº 18.459.628/0001-15; **AV.06.** Averbação premonitória da existência de ação de execução de título extrajudicial, processo nº 1093288-54.2015.8.26.0100 que tramita na 36ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo/SP, que figura como exequente BS MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, CNPJ nº 10.985.139/0001-95; **AV.07.** Penhora extraída do processo nº 00010662220158260444, que figura como exequente BANCO DO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12; **AV.08.** Penhora extraída do processo nº 113156831.2014, que figura como exequente BAYER S/A, CNPJ nº 18.459.628/0001-15; **AV.09.** Penhora extraída do processo nº 0000408-85.2021.8.26.0444, que figura como exequente BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ nº 00.000.000/4462-89; **AV.10.** Cessão de hipoteca de BAYER S/A para STB DISTRESSED ASSETS RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS LTDA; **AV.11.** Penhora ora exequenda.

6.1- AVALIAÇÃO DOS BENS:

LOTE 1: R\$ 4.722.000,00 (quatro milhões, setecentos e vinte e dois mil reais) para a data base de 10/2023;

LOTE 2: R\$ 1.211.780,00 (um milhão duzentos e onze mil, setecentos e oitenta reais) para a data base de



11/2024, ambas as avaliações serão atualizadas até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

6.2 ÔNUS: É ônus do interessado, entretanto, a verificação do bem oferecido à venda, seu estado de conservação, bem como eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos (Provimento CSM nº 1625/2009, artigo 9º).

7. DOS DÉBITOS: Conforme ofício extraído dos autos, ambos os imóveis não possuem débitos fiscais. Eventuais ônus sobre os bens correrão por conta do arrematante, exceto débitos fiscais e tributários, nos termos do artigo 130, caput, e parágrafo único do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. (artigo 908, §1º CPC).

7.1. DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 8.112.795,34 (oito milhões, cento e doze mil, setecentos e noventa e cinco reais e trinta quatro centavos) em Julho de 2018.

8. DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal dos requeridos não se realizarem por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

9. CONDIÇÕES DO SISTEMA: O sistema estará disponível para recepção de lances no sítio www.jikalleiloes.com.br, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22, da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel. (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

10. CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

11. DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

11.1 - DO PAGAMENTO PARCELADO - De acordo com o artigo 895, do Código de Processo Civil é permitido ao arrematante efetuar o pagamento do bem em prestações, seja pelo preço de avaliação no primeiro leilão ou por preço não considerado vil no segundo leilão, desde que ofertado pelo menos 25% do valor à vista, com as garantias previstas no referido artigo e corrigido monetariamente pelo índice da tabela oficial aplicável aos cálculos judiciais (tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais), contudo, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).

12. DA PROPOSTA - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, endereçado a juridico@jikalleiloes.com.br, até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015, contendo que o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC).

12.1. PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação; (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

12.2. DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar a JIKAL LEILÕES, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, através de depósito na conta de titularidade do leiloeiro. A comissão devida não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

12.3. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO - Em caso de remição ou acordo, após a publicação do edital, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

Conforme r. despacho de fls. *"Fazer constar a existência e pendência de julgamento dos recursos de agravo de instrumento interposto contra as r. decisões especificadas autuados, respectivamente, sob os nºs 2196283-88.2025.8.26.0000 e 2342535-60.2025.8.26.0000 ambos em trâmite perante a 23ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo"*.

Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados e demais interessados intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

FALECONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Guarani, 266, Loja 11, Bom Retiro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 4550-3677 ou 11 97101-5577, comercial@jikalleiloes.com.br.

Pilar do Sul, 15 de novembro de 2025.

Dr. Éverton Willian Pona

Juiz de Direito.