

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: **AGROMAIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO IMPORTAÇÃO EXPORTAÇÃO DE PRODUTOS AGROP. LTDA**, CNPJ/MF sob o nº 03.027.918/0001-12; **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 do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0000118-07.2020.8.26.0444, em trâmite perante a Vara Única do Foro de Pilar do Sul/SP, promovido por **J. ERCÍLIO DE OLIVEIRA - ADVOGADOS**, CNPJ/MF sob o nº 06.000.800/0001-99. TERCEIROS INTERESSADOS: **BANCO DO BRASIL S/A.**, CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91; **FERTILIZANTES HERINGER S/A.**; **STB DISTRESSED ASSETS RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**; **BANCO BRADESCO S/A.**; **PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL/SP.**

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. **DOS BENS** – Os bens serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, 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 **04/08/2025 às 14h30**, e se encerrará dia **07/08/2025 às 14h30**, 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 **03/09/2025 às 14h30**, 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 pelo Leiloeiro Oficial Sr. DEILSON LUCAS DO ESPIRITO SANTO, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 1149.

6. RELAÇÃO DOS BENS:

LOTE 1: Matrícula 27 do Cartório de Registro de Imóveis de Pilar do Sul/SP: Denominação: "Sítio Caxangá". Imóvel: Pequeno terreno sem benfeitorias, com a área de 3,02,50ha, ou seja, um alqueire e uma quarta, situado no Bairro do Faxinal, neste Município e Comarca, confrontando de um lado, com Benedito Gomes Vieira, por 102 braças; de outro lado, com Joaquim Gomes Vieira, por 98 braças; de outro lado, com José Carvalho, por 84 braças, e outro lado finalmente, com José Gomes Vieira, por 96 braças". Inscrição cadastral perante o INCRA sob nº 637.050.008.427-1. Consta: AV.01: Hipoteca em favor de BAYER CROPS SCIENCE LTDA, CNPJ nº 89.163.430/0001-38; AV.03: Averbação Premonitória da existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial, que tramita perante a 43ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, Processo nº 1110215-32.2014.8.26.0100, que figura como parte 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, que tramita perante a 43ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, Processo nº 1011260-29.2015.8.26.0100, que figura como exequente BANCO SAFRA S/A, CNPJ nº 58.160.789/0001-28; AV.05: Averbação Premonitória da existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial, que tramita perante a 36ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo, Processo nº



1093288-54.2015.8.26.0100, que figura como exequente BS MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, CNPJ nº 10.985.139/0001-95; **AV.06:** Penhora extraída do Processo nº 0000979-66.2015.8.26.0444, que figura como exequente BANCO DO BRASIL, CNPJ nº 00.000.000/0001-91; **AV.07:** Penhora extraída do Processo nº 113156831.2014, que figura como exequente BAYER S/A, CNPJ nº 18.459.628/0001-15; **AV.9:** BAYER S/A cedeu e transferiu a garantia hipotecária a STB DISTRESSED ASSETS RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS LTDA; **AV.10:** Penhora extraída do Processo nº 0000346-16.2019.8.26.0444, que figura como exequente MARCIO KOJI OYA, CPF/MF nº 265.536.088-57; **AV.11:** Penhora ora exequenda; **AV.12:** Penhora extraída do Processo nº 0003034-24.2014.8.26.0444, que figura como exequente ARYSTA LIFESCIENCE DO BRASIL INDUSTRIA QUIMICA E AGROPECUARIA S.A, CNPJ nº 62.182.092/0001-25; **AV.13:** Penhora extraída do Processo nº 0002901-79.2014.8.26.0444, que figura como exequente UPL DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE INSUMOS AGROPECUARIOS S.A, CNPJ nº 02.974.733/0001-52.

LOTE 2: Matrícula nº 28 do Cartório de Registro de Imóveis de Pilar do Sul/SP: Denominação: “Sítio das Cachoeiras”. Imóveis: Terreno Rural com a área de 11.875 braças quadradas, ou seja, 5,7112 hectares ou ainda 2,36 alqueires, situado no Bairro do Faxinal, neste Município e Comarca, com as seguintes divisas e confrontações: “Começa no marco da divisa de Juvenal Benedito e João Gomes Vieira; segue 150 braças, dividindo com o mesmo João Gomes Vieira, até encontrar o marco do rumo das divisas de Miguel Gabriel, onde faz canto; segue 80 braças a rumo direito, dividindo com os mesmos herdeiros de Miguel Gabriel até dar no Ribeirão da Cachoeirinha, onde faz canto; desce por esse Ribeirão, dividindo Marcolino Gomes Vieira; atravessa um córrego e vai dar noutro córrego onde se encontra um marco na divisa de Juvenal, onde faz canto; sobe a rumo reto dividindo com o mesmo Juvenal até encontrar o marco onde teve princípio”. Inscrição cadastral perante o INCRA sob nº 637.050.008.427-1. Consta: **AV.01: Hipoteca em favor de BAYER CROPS SCIENCE LTDA, CNPJ nº 89.163.430/0001-38; **AV.3:** Averbação Premonitória da existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial, que tramita perante a 43ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, Processo nº 1110215-32.2014.8.26.0100, que figura como parte exequente BANCO SAFRA S/A, CNPJ nº 58.160.789/0001-28; **AV.4:** Averbação Premonitória da existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial, que tramita perante a 43ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, Processo nº 1011260-29.2015.8.26.0100, que figura como exequente BANCO SAFRA S/A, CNPJ nº 58.160.789/0001-28; **AV.5:** Averbação Premonitória da existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial, que tramita perante a 36ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo, Processo nº 1093288-54.2015.8.26.0100, que figura como exequente BS MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, CNPJ nº 10.985.139/0001-95; **AV.06:** Penhora extraída do Processo nº 0000979-66.2015.8.26.0444, que figura como exequente BANCO DO BRASIL, CNPJ nº 00.000.000/0001-91; **AV.7:** Penhora extraída do Processo nº 113156831.2014, que figura como exequente BAYER S/A, CNPJ nº 18.459.628/0001-15; **AV.9:** BAYER S/A cedeu e transferiu a garantia hipotecária a STB DISTRESSED ASSETS RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS LTDA; **AV.10:** Penhora extraída do Processo nº 0000346-16.2019.8.26.0444, que figura como exequente MARCIO KOJI OYA, CPF/MF nº 265.536.088-57; **AV.11:** Penhora ora exequenda; **AV.12:** Penhora extraída do Processo nº 0003034-24.2014.8.26.0444, que figura como exequente ARYSTA LIFESCIENCE DO BRASIL INDUSTRIA QUIMICA E AGROPECUARIA S.A, CNPJ nº 62.182.092/0001-25; **AV.13:** Penhora extraída do Processo nº 0002901-79.2014.8.26.0444, que figura como exequente UPL DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE INSUMOS AGROPECUARIOS S.A, CNPJ nº 02.974.733/0001-52.**

LOTE 3: Matrícula nº 58.645 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP: Imóvel: Um quinhão de terras de cultura, sem benfeitorias, situado no bairro dos cocais, em Sapucaí, denominado SÍTIO DO AZEITE, com área de 37,50 alqueires, ou sejam, noventa (90) hectares e setenta e cinco (75) ares, enunciativamente, dentro das seguintes divisas e confrontações: começa em um monjolo na água do Azeite e desce dividindo com Joaquim Clementino da Cruz, até a barra; faz canto e sobe pela água, dividindo com o mesmo Joaquim Clementino da Cruz, até encontrar a grota que divide João Gomes Vieira; sobe por esta grota, até um padrão; faz canto, segue à direita, dividindo com o mesmo João Gomes Vieira, até um padrão, deste segue em direção a um Jacarandá, dividindo com Benedito Caetano, até uma grota, desce por esta até encontrar o padrão cravado na



beira do caminho, deste segue numa extensão de vinte (20) metros, mais ou menos, até encontrar uma água, sobe pela água dividindo com o mesmo Benedito Caetano, até encontrar o rumo de Eduardo Caetano de Oliveira; faz canto e segue à direita, até um padrão; faz canto, segue à esquerda, dividindo com o dito Eduardo, até o canto de uma cerca, na beira da estrada, e, na mesma direção segue dividindo com João Gomes Vieira, até um padrão na grota, desce por esta dividindo com o aludido João, até o córrego do Azeite; faz canto e desce dividindo com Alcides Floriano da Cruz, e vai até encontrar o monjolo onde teve começo. Contribuinte: 632.112.003.425-4. Consta: **R.9:** Hipoteca de 1º grau e sem concorrência em favor do Banco do Brasil S/A, CNPJ 00.000.000/4751-14; **R.10:** Hipoteca de 2º grau e sem concorrência em favor do Banco do Brasil S/A, CNPJ 00.000.000/4751-14; **AV.11:** Prenotação de ajuizamento de Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1110215-32.2014.8.26.0100, da 43ª Vara Cível do Foro Central Cível que figura como exequente BANCO SAFRA S/A, CNPJ 58.160.789/0001-28; **AV.12:** Prenotação de ajuizamento de Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1011260-29.2015.8.26.0100, da 43ª Vara Cível do Foro Central Cível, que figura como exequente BANCO SAFRA S/A, CNPJ 58.160.789/0001-28; **AV.13:** Penhora expedida pelo Ofício Judicial de Pilar do Sul/SP, Processo nº 0000439-08.2021.8.26.0444, requerida pelo BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ nº 00.000.000/0001-91; **AV.14:** Penhora expedida pelo Ofício Judicial de Pilar do Sul/SP, Processo nº 10000602620168260444, requerida pelo BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ nº 00.000.000/0001-91; **AV.15:** Penhora expedida pela Vara Única do Pilar do Sul/SP, Processo nº 0001233-39.2015.8.26.0444, requerida pelo BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ nº 00.000.000/0001-91; **AV.16:** Penhora expedida pela Vara Única do Foro de Pilar do Sul/SP, Processo nº 0000595-64.2019.8.26.0444, requerida pelo BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ nº 00.000.000/0001-91; **AV.17:** Penhora expedida pela Vara Única do Foro de Pilar do Sul/SP, Processo nº 0000050-86.2022.8.26.0444, requerida pelo BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ nº 00.000.000/0001-91; **AV.18:** Penhora ora exequenda.

6.1- AVALIAÇÃO DOS BENS: LOTE 1: R\$ 339.000,00 (trezentos e trinta e nove mil reais); **LOTE 2:** R\$ 537.000,00 (quinhentos e trinta e sete mil reais); **LOTE 3:** R\$ 10.505.000,00 (dez milhões, quinhentos e cinco mil reais), todos válidos para 10/2023, que serão atualizados 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 dos bens oferecidos 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: Consta perante a Prefeitura de Pilar do Sul/SP, débitos de IPTU no valor de R\$ 2.032,10 (dois mil e trinta e dois reais e dez centavos). 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\$ 68.143,88 (sessenta e oito mil, cento e quarenta e três reais e oitenta e oito centavos), em 02/2025.

8. DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal dos requeridos não se realizar 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 sitio 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@jikkalleiloes.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.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. 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@jikalileiloes.com.br.

Pilar do Sul, 31 de Maio de 2025.

Dr. Éverton Willian Pona

Juiz de Direito

