

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 35ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE  
SÃO PAULO - GA230808**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação dos executados: **JOSÉ MURA JÚNIOR (CPF Nº 062.075.928-32) e GISELE TURÍBIO SCHUTZE MURA (CPF Nº 015.153.998-77)**, bem como dos terceiros interessados: **GEOSOLO ENGENHARIA PLANEJAMENTO E CONSULTORIA LTDA (CNPJ Nº 01.898.295/0001-28) e BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A (CNPJ Nº 07.450.604/0001-89)**; em razão da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1041830-22.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 35ª Vara Cível – Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, ajuizada por BUNGE ALIMENTOS S/A (CNPJ Nº 84.046.101/0001-93).**

A MM. Juíza de Direito, Dra. Fabiana Marini, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora América Leilões ([www.americaleiloes.com.br](http://www.americaleiloes.com.br)), conduzido pelos **Leiloeiros Públicos Oficiais, Guilherme Roberto Dorta da Silva**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1346, e **Paulo Francisco Antônio Casale Lauro**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 842; e **Leiloeiro Rural Jhonni Balbino da Silva** - Cadastrado na Federação da Agricultura - FAESP nº 252. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel:** Uma área de terras com 1.754,9788 has, denominada “Fazenda Bom Jardim”, situada neste Município de Chapada dos Guimarães/MT, e se confronta em sua integridade da seguinte forma: Partindo do M-01, com coordenadas UMT N-628.321,80 e E-8.336.447,21, segue confrontando (...), numa distância de 14.175,37 metros até o M-01, ponto inicial da descrição do perímetro, cujo memorial descritivo foi elaborado com dados provenientes de levantamento topográfico, pelo engenheiro agrônomo Rubimar Barreto Silveira, CREA/MT nº 1.688.

**Localização:** Fazenda Bom Jardim, Sesmaria Bom Jardim, Chapada dos Guimarães/MT, CEP: 78195-000.

**Observação 01:** Conforme laudo de avaliação carreado às fls. 531 ss, o imóvel possui as seguintes benfeitorias: toda cercada com arame liso, 10 divisões de pastos, 700 hectares com pastagens implantadas de capins Bachiara, Humidicula e Massai, rede móvel de celular com internet e energia elétrica trifásica, pavimentação asfáltica em toda sua extensão, sendo margeado de uma lado ao outro pela MT 442, área de mais de 8 quilômetros às margens do lago preparados para loteamentos de chácaras com vias de acesso e energia elétrica para mais de 900 lotes de 800 M2 cada, correspondente a mais de 78 hectares.

**Observação 02:** De acordo com a averbação 02 da certidão de matrícula do imóvel, o terreno fora desmembrado, ficando uma área remanescente de 1.566,5177 has. Todavia, conforme laudo de avaliação, apenas o equivalente a 1.488,5771 has que fora objeto para fins de cálculo do valor do ativo.

**Observação 03:** Consoante a averbação 03 da certidão de matrícula do imóvel, as formas de vegetação existentes na propriedade: (Cerrado 100%) com área total de 548,2811ha, não inferior a 35% de sua área total, referente a área de reserva legal, fica gravada como de utilização limitada, não podendo ser nela feita qualquer tipo de exploração sem autorização do órgão competente.

Matrícula Imobiliária nº		11.132 – 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CHAPADA DOS GUIMARÃES		
Incrá nº		902.098.113.301-7		
<b>Ônus</b>				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R.04	27.10.2004	HIPOTECA DE 1º GRAU	-	BUNGE ALIMENTOS S/A
AV.05	17.01.2013	DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO	2012/1777	BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A
R.06	24.07.2015	PENHORA	3030-03.2014.8.11.0024	BANCO INDUSTRIAL E COMÉRCIO S/A
AV.07	15.03.2018	PENHORA	32795-36.2012.8.11.0041	BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A
R.09	19.11.2021	PENHORA EXEQUENDA	1041830-22.2020.8.26.0100	BUNGE ALIMENTOS S/A

**Valor de avaliação:** R\$ 158.626.842,09 (Setembro/2022) – Avaliação às fls. 531 ss.

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 164.881.344,00 (Agosto/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

**Débito exequendo:** R\$ 3.270.516,79 (Agosto/2023).

**DATAS DAS PRAÇAS:** 1ª Praça terá início em 03 de outubro de 2023, às 14:00 horas, e se encerrará 06 de outubro de 2023, às 14:00 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á, iniciando-se em 06 de outubro de 2023, às 14:00 horas, e se encerrará 26 de outubro de 2023, às 14:00 horas.

**CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS:** Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - ([www.americaleiloes.com.br](http://www.americaleiloes.com.br)), (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

**CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No 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 (895, § 4º, do CPC). Ainda, 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa deste (artigo 892, §1º, CPC).

**PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO:** Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

**COMISSÃO DOS LEILOEIROS:** O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remição. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária dos Leiloeiros Oficiais, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

**INADIMPLEMENTO:** Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão dos leiloeiros, estes comunicarão o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. 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, §5º do CPC).

**DESISTÊNCIA:** Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor dos leiloeiros, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderão ainda, os leiloeiros emitirem título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**CANCELAMENTO DO LEILÃO:** Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

**DESPESAS:** Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**DÉBITOS:** 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.

**ALIENAÇÃO PARTICULAR:** Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, os leiloeiros ficarão autorizados a prosseguirem com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo proposta de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, esta será submetida, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo; encerrando o prazo supramencionado.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Através do e-mail: contato@americaleiloes.com.br, ou Telefone e Whatsapp: (11) 4040-5598. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da América Leilões: www.americaleiloes.com.br, cujo endereço profissional é Avenida Queiroz Filho, 1700 - Conj. 7, Bloco C - Vila Hamburguesa, São Paulo/SP, CEP: 05319-000.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 11 de agosto de 2023.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DRA. FABIANA MARINI  
JUIZA DE DIREITO**