

4ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **DIRCE DE OLIVEIRA MAIA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 047.823.378-76; **JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 748.922.078-53; e de **AGROMAIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.027.918/0001-12. **O Dr. Rodrigo Cesar Fernandes Marinho**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BANCO BMG S/A** em face do **DIRCE DE OLIVEIRA MAIA e Outros - Processo nº 1120935-58.2014.8.26.0100 - Controle nº 2310/2014**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel 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. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no art. 887, § 3º do Código de Processo Civil. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 20/04/2021 às 15:00h** e se encerrará **dia 23/04/2021 às 15:00h**, 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**, que terá início no **dia 23/04/2021 às 15:01h** e se encerrará no **dia 07/06/2021 às 15:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. **DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. **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 através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).** **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, § 4º e 5º do CPC). **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar à MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida à Mega Leilões gestor judicial 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão da MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, que deverá ser depositado nos autos, através de guia de depósito que ficará disponível no site do gestor ou será enviada por e-mail, e será devida tão somente com seu aperfeiçoamento. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DOS BENS:**

LOTE Nº 01: MATRÍCULA Nº 188 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO MIGUEL ARCANJO/SP - IMÓVEL: Terreno, representado pelo Lote nº 01, da Quadra A, do Loteamento Jardim Residencial Nova São Miguel, situado nesta Cidade e Comarca, medindo e dividindo pela frente em 4,00m, com a Rua José Alves Machado, de um lado, em 25,00m, com o lote nº 02; de outro lado em 16,00m, com a Rua Fadel Jabur, para qual faz esquina em linha curva; e nos fundos em 12,75m, com o lote nº 21, encerrando a área de 302,70m². **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula não pode ser desmembrado. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da Ação Civil, Processo nº 1046468-74.2015.8.26.0100, em trâmite na 12ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA contra JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA e Outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.06 desta matrícula** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1093288-54.2015.8.26.0100, em trâmite na 36ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por BS MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS contra JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da Ação Civil, Processo nº 0000284-15.2015, em trâmite na Vara Única da Comarca de Pilar do Sul/SP, requerida por BANCO ABC BRASIL S/A contra JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA e Outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação Civil, Processo nº 000613-27.2015.8.26.0444, em trâmite na Vara Única da Comarca de Pilar do Sul/SP, requerida por BANCO ABC BRASIL S/A contra JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA e Outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da Ação Civil, Processo nº 0000979-66.2015.8.26.0444, em trâmite na Vara Única da Comarca de Pilar do Sul/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S/A contra JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA e Outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da Ação Civil, Processo nº 0001233-39.2015.8.26.0444, em trâmite na Vara Única da Comarca de Pilar do Sul/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S/A contra JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA e Outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da Ação Civil, Processo nº 1000060-26.2016.8.26.0444, em trâmite na Vara Única da Comarca de Pilar do Sul/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S/A contra JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA e Outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 01.02.108.0184.001. Consta no site da Prefeitura de São Miguel Arcanjo/SP débitos de IPTU no valor de R\$ 3.021,88 (18/03/2021). Consta do Laudo de Avaliação, à fl. 1083, que sobre referido imóvel encontra-se edificado um galpão de alvenaria. Valor da Avaliação deste lote: R\$ 475.886,70 (Quatrocentos e setenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e seis reais e setenta centavos) para Março de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 189 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO MIGUEL ARCANJO/SP - IMÓVEL: Terreno, representado pelo Lote nº 21, da Quadra A, do Loteamento Jardim Residencial Nova São Miguel, situado nesta Cidade e Comarca, medindo e dividindo pela frente em 4,00m, com a Rua Uílio Azanha, de um lado, em 25,00m, com o lote nº 20; de outro lado em 16,00m, com a Rua Fadel Jabur, para qual faz esquina em linha curva; e nos fundos em 12,75m, com o lote nº 01, encerrando a área de 302,70m². **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula

não pode ser desmembrado. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da Ação Civil, Processo nº 1046468-74.2015.8.26.0100, em trâmite na 12ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA contra JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA e Outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.07 desta matrícula** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1093288-54.2015.8.26.0100, em trâmite na 36ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por BS MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS contra JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação Civil, Processo nº 0000284-15.2015, em trâmite na Vara Única da Comarca de Pilar do Sul/SP, requerida por BANCO ABC BRASIL S/A contra JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA e Outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da Ação Civil, Processo nº 000613-27.2015.8.26.0444, em trâmite na Vara Única da Comarca de Pilar do Sul/SP, requerida por BANCO ABC BRASIL S/A contra JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA e Outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da Ação Civil, Processo nº 0000979-66.2015.8.26.0444, em trâmite na Vara Única da Comarca de Pilar do Sul/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S/A contra JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA e Outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da Ação Civil, Processo nº 0001233-39.2015.8.26.0444, em trâmite na Vara Única da Comarca de Pilar do Sul/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S/A contra JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA e Outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 01.02.108.0146.001. Consta do Laudo de Avaliação, à fl. 1086, que sobre referido imóvel encontra-se edificado um galpão de alvenaria.**

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 462.358,11 (Quatrocentos e sessenta e dois mil, trezentos e cinquenta e oito reais e onze centavos) para Março de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. LOTE Nº 03: MATRÍCULA Nº 192 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO MIGUEL ARCANJO/SP - IMÓVEL: Terreno rural, situado neste Município e Comarca, no Bairro do Pinhal ou Carcadinho, com as medidas, divisas e confrontações seguintes: Inicia-se no marco nº 04, cravado na margem da Estrada de Rodagem Estadual SP-139, São Miguel Arcanjo – Sete Barras e a 80,94m do Km 183, segue margeando a estrada na distância de 161,50m, confrontando com a citada estrada; deflete à esquerda seguindo por cerca nas distâncias e rumos de 44,50 m, 129,35 no rumo SE 00°35'NO e 90,50 m, no rumo 0°35'NO e 50,15 m no rumo se 04°10'NO, dividindo nestas extensões com o anel viário; deste ponto deflete à esquerda e segue por cerca uma distância de 134,00 m, no rumo SO 83°02' NE e divide com gleba de Miguel Rodrigues deste; deste ponto deflete á esquerdo e segue por cerca uma distância de 441,00 m, no rumo 00°48'SE e divide com José Carmo Bianco, até o marco nº 03; deste ponto defletindo à esquerda, segue dividindo com um valo em 165,90 m, no rumo 80°35'NE até o marco nº 04, ponto de início da descrição com o valo em 165,90, no rumo 80°35'NE até o marco nº 04, ponto de início da descrição, dividindo com terras da Fazenda de Antônio Moreira Silvério, encerrando a área de 60.000 m2, ou 6 hectares. INCRA nº 636.061.044.423-5 com a área de 6,0 ha. NIRF: 4.940.201-3. **Consta na Av.05 desta matrícula** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0008709-05.2014.8.26.0270, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Itapevi/SP, requerida por ITAÚ UNIBANCO S/A contra JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA. **Consta na Av.06 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da Ação Civil, Processo nº 1046468-74.2015.8.26.0100, em trâmite na 12ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA contra JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA e Outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 desta matrícula** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1093288-54.2015.8.26.0100, em trâmite na 36ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por BS MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS contra JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA. **Consta na Av.09 desta**

matrícula que nos autos da Ação Civil, Processo nº 1000060-26.2016.8.26.0444, em trâmite na Vara Única da Comarca de Pilar do Sul/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S/A contra JOSÉ BENEDITO GUERRA MAIA e Outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 4.097.461,54 (Quatro mil noventa e sete mil, quatrocentos e sessenta e um reais e cinquenta e quatro centavos) para Março de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débitos desta ação no valor de R\$ 16.752.428,57 (Março/2021).

São Paulo, 22 de março de 2021.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dr. Rodrigo Cesar Fernandes Marinho
Juiz de Direito