

## 25ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **AGROPECUÁRIA AURORA LTDA. ME**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.682.096/0001-27; **NILSON MULLER**, inscrito no CPF/MF sob o nº 194.925.960-91; **ILÓIDE AUGUSTA MULLER**, inscrita no CPF/MF sob o nº 871.821.061-91; **OLDEMAR SCHEER**, inscrito no CPF/MF sob o nº 972.666.800-00; **bem como da credora fiduciária OCEANA MINERAIS MARINHOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.257.539/0001-32. **A Dra Leila Hassem Da Ponte**, MM. Juíza de Direito da 25ª 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 **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VIII S.A** em face de **AGROPECUÁRIA AURORA LTDA ME e Outros - Processo 1006538-78.2017.8.26.0100 - Controle nº 129/2017**, 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 Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 30/08/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 02/09/2024 às 15:00 h**, 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 02/09/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 23/09/2024 às 15:00 h**, 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 BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem 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](http://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, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **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 na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **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 ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro 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 do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. **DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ". **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** 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 DO BEM:LOTE Nº 01: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 7.416 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUIRATINGA/MT - IMÓVEL:** De um imóvel Rural de terras pastais e lavradas, situado no Município" de Guiratinga-MT; no lugar denominado "MONCHÃO NOVO", com a área de 144Has 25a (Cento e Quarenta e Quatro Hectares e Vinte e Cinco Ares), Resumo das Situações dos Marcos: Os marcos estão assim colocados: 12 MP es tá cravado no campo a margem direita do Rio das Garças e pelo Campo dividindo com terras de João de Deus com o rumo magnético de 84230 "NE foram medidos 1.535 metros até o ponto em que se faz a 2º estação a qual ficou servindo de 2º MP do lote, e sempre pelo campo dividindo com terras de Anderson Augusto Oliveira com o rumo magnético de 15º28'NO, foram medidos 1.150 metros até o ponto em que se fez a 3º estação a qual ficou servindo de 3º MP do lote, e sempre pelo campo dividindo com terras devo lutas com o rumo magnético de 83º29 SW foram medidos 780 metros até o ponto em que se faz a 4º estação a qual ficou servindo de 4º MP do lote, cravado na confluência do Córrego do Agostinho com o Rio das Garças, et em levantamento do mesmo Rio em vários rumos foram medidos 1.280 metros até o ponto em que se deu origem a este caminhamento. A área demarcada está amarrada no MP 1 cravado a margem direita do Rio das Garças; Limites e Confrontações: Ao Norte: Terras devolutas; Ao Sul: Terras de João' de Deus; Ao Leste: Terras de Anderson Augusto Oliveira e No Oeste: Rio das Garças. **Consta na Av.09 desta matrícula** que sobre o imóvel há servidão. **Consta na Av.21 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a OCEANA MINERAIS MARINHOS LTDA. **Consta na Av.23 desta matrícula** a existência do Processo nº 1107-66.2015.811.0036 ci 38079, em trâmite na Vara Cível do Foro da Comarca de Guiratinga/MT. **Consta na Av. 24 desta matrícula** a consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária Oceana Minerais Marinhos LTDA. **Consta na Av.25 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositários os executados. **Consta as fls. 1.397 dos autos** que o fato de o imóvel ter sido alienado fiduciariamente em favor da Oceana Minerais em nada atinge ou modifica direito da Travessia, detentora de arresto anterior já averbado e de penhora a ser devidamente averbada na matrícula correspondente, em seguir com a expropriação do bem. **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 474.918,70 (Quatrocentos e setenta e quatro mil, novecentos e dezoito reais e setenta centavos) para maio de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 19.420 (antiga matrícula nº 15.639) DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO FÉLIX DO ARAGUAIA/MT - IMÓVEL:** Uma gleba de terras situada na zona Rural do município de Luciara, nesta Comarca de São

Félix do Araguaia/MT, com área medida e demarcada de 3.257,0608 há, perímetro: 29.073,08 m, denominada Fazenda Campina Verde II). **Consta na Av.01 desta matrícula** Termo de Responsabilidade de Reserva Legal. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeados depositários os executados. **Consta às fls. 1.195 dos autos** que da totalidade do imóvel aproximadamente 30% é de terra alto (mata) e os 70% e de varjão, impuca, predominando a pastagem nativa. **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 9.416.429,00 (Nove milhões, quatrocentos e dezesseis mil e quatrocentos e vinte e nove reais) para maio de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 62.375.115,51 (maio/2024). **Consta às fls. 703 dos autos** o deferimento do pedido de recuperação judicial de AGROPECUÁRIAAURORA LTDA e NILSON MULLER, na condição de empresário individual, nos autos do processo nº 2231-82.811.0035, que tramita perante a Vara Única da Comarca de Alto das Garças/MT. **Consta às fls 1.260/1.265 dos autos** que o agravo de instrumento nº 1002191-57.2019.8.11.0000, aguarda solução definitiva no âmbito do e. Superior Tribunal de Justiça, estando o recurso especial na conclusão com o Relator para julgamento.

São Paulo, 28 de maio de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dra. Leila Hassem Da Ponte**  
**Juíza de Direito**