

23ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **COCO VERDE AGRO INDUSTRIAL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.160.146/0001-06; **PEDRO ELIAS DE MARTINS (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob nº 682.058.057-68; **D'MARTINS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E PATRIMONIAIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.114.975/0001-79; **D'MARTINS AGROINDUSTRIAL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.257.069/0001-17; **DM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E PATRIMONIAIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.610.616/0001-69; **bem como dos coproprietários RIO MANSO PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.538.733/0001-14; **RAFAEL PAGOTTO AZEREDO**, inscrito no CPF/MF sob nº 732.125.987-00; e **sua mulher LUZIA NEIDE ROSSONI DE AZEREDO**; e **WEVERTON PIROLA MARTINS**, inscrito no CPF/MF sob nº 092.661.407-08.

O **Dr. Marcos Duque Gadelho Junior**, MM. Juiz de Direito da 23ª 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 VOTORANTIM S.A** em face de **COCO VERDE AGRO INDUSTRIAL LTDA. e Outros - processo nº 1076722-59.2017.8.26.0100 - controle nº 1803/2017**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS IMÓVEIS - Os imóveis 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.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro 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 os bens 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, 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 31/01/2025 às 16:00 h** e se encerrará **dia 03/02/2025 às 16:00 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 03/02/2025 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 20/03/2025 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 pelo índice do TJSP até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **Cumprir informar que o percentual de 2º leilão garante que os coproprietários RIO MANSO PARTICIPAÇÕES LTDA (20%);**

RAFAEL PAGOTTO AZEREDO e sua mulher LUZIA NEIDE ROSSONI DE AZEREDO (20%); e WEVERTON PIROLA MARTINS (20%), recebem seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel. O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

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 ITR 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 na aquisição do bem de forma parcelada deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. 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 sobre 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 do CPC, observado o que for mais vantajoso ao credor. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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. O pagamento 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. 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.

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, no CPC 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 DOS BENS:

LOTE 01: MATRÍCULA Nº 26.193 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO MATEUS/ES: IMÓVEL – Um terreno rural, situado no lugar denominado "Pontal de Barra Nova", distrito de Barra Nova, neste Município e Comarca de São Mateus - ES, medindo uma área de 26.579,97 m² (vinte e seis mil, quinhentos e setenta e nove metros e noventa e sete decímetros quadrados) e o perímetro de 721.054 metros correntes, limitando - se: ao norte, com Elizabete Leone G. Romero, hoje de Jacimar Zanelato e outros; ao sul, com terrenos da Marinha (Rio Barra Nova); a Leste, com terrenos da Marinha (Oceano Atlântico); e, a oeste, com terrenos da Marinha. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **INCRA nº 950.017.224.693-7. Avaliação deste lote: R\$ 580.333,33 (quinhentos e oitenta mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) para outubro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 54.594 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO MATEUS/ES: IMÓVEL – Um terreno rural legitimado, denominado Fazenda Rio Preto, localizado no lugar denominado Córrego do Rio Preto e Fazenda Pedra D1 água, neste município e comarca de São Mateus/ES, medindo uma área total de 20.013,00 ou seja 2,0013 hectares e o perímetro de 568,65 m. **Consta na Av.03 desta matrícula** o bloqueio desta matrícula. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Avaliação deste lote: R\$ 2.132.333,33 (dois milhões, cento e trinta e dois mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) para outubro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débitos desta ação as fls.8254 no valor de R\$ 35.536.773,62 (novembro/2024).

São Paulo, 09 de dezembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

**Dr. Marcos Duque Gadelho Junior,
Juiz de Direito**