

## 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **WALPIRES S/A CORRETORA CCTVM S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.769.790/0001-69; **SERGIO FERREIRA PIRES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 915.001.098-00; **AGROPASTORIL SUCURIU LTDA (depositário)**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 66.583.287/0001-38; e **SERGIO FERREIRA PIRES FILHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 281.462.148-35.

O Dr. **Claudio Antonio Marquesi**, MM. Juiz de Direito da 24ª 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 Procedimento Comum Cível** ajuizada por **BM&FBOVESPA SUPERVISÃO DE MERCADOS – BSM** em face de **WALPIRES S/A CORRETORA CCTVM S/A e outros - Processo nº 1074411-95.2017.8.26.0100 – Controle nº 1470/2017**, 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 30/09/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 03/10/2024 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 03/10/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 24/10/2024 às 15:00 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 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 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. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

**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 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, CPC. 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 **3% (três 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](http://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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 9.231 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CHAPADÃO DO SUL/MS - IMÓVEL:** Uma fração de terras denominada "Fazenda Cangalha", situada no município de Paraíso das Águas - MS, com a área superficial de um mil e quarenta oito hectares, oitenta e sete ares e trinta centiares (1.048,8730ha), encerrando um perímetro de 17.096,77m (dezessete mil, noventa e seis metros e setenta e sete centímetros) dentro do seguinte roteiro: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AAC-M-U818, de coordenadas N 7.841.892,190m e E 307.769.203m, situado em comum com a Fazenda Sueli, de Sérgio Ferreira Pires e Outros, matrículas nº 347, 348 e 6.543; deste, [...] 145°40'31" e 96,90m até o vértice AAC-M- U817, de coordenadas N 7.841.429,512m e E 307.430,135m; 36°14'08" e 573,62m até o vértice AAC-M-U818, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro a partir do vértice Geodésico (93559) pertencente a Rede de GPS do IBGE, de coordenadas UTM - SAD 69 N 7.895.026,848m e E 288.496,531m (situado no fuso 51° W.Gr") e RBMC (Rede Brasileira de Monitoramento

Continuo): vértice geodésico de Campo Grande (MSCG - 93956) de coordenadas UTM - SIRGAS E 756.591,501m e N 7.737.803,364m (situado no fuso 57° W Gr"), vértice geodésico de Presidente Prudente (PPTE - 93900) de coordenadas UTM - SIRGAS E 457.866.057m e N 7.553.844.608m (situado no fuso 51° W.Gr"), sendo que as coordenadas desse imóvel encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao meridiano Central 51°W.Gr", tendo como datum o SAD-69 Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculadas no plano de projeção UTM. **Consta na Av.01 e 02 desta matrícula** reserva legal de vinte por cento 20% do imóvel. **Consta no R.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0002570-62.2018.8.26.0011, em trâmite na 2ª Vara Cível da Capital/SP, requerida por BM&FBOVESPA SUPERVISÃO DE MERCADOS – BSM contra SERGIO FERREIRA PIRES E OUTROS, foi arrestado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário AGROPASTORIL SUCURIÚ LTDA. **Consta no R.15 e 20 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta no R.18 desta matrícula** que nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0002946-82.2018.8.26.0011, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP, requerida por BM&FBOVESPA SUPERVISÃO DE MERCADOS – BSM contra WALPIRES S/A CORRETORA DE CAMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS E OUTROS, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.23 e R.25 desta matrícula** que nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0005397-07.2018.8.26.0100, em trâmite na 45ª Vara Cível da Capital/SP, requerida por BM&FBOVESPA SUPERVISÃO DE MERCADOS – BSM contra WALPIRES S/A CORRETORA DE CAMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS E OUTROS, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado; bem como foi deferida medida cautelar de protesto contra alienação de bens. **Consta as fls.1015 dos autos** que a ocupação da Fazenda Cangalha foi caracterizada com 639,8052ha de pastagens formada conservação e com 409,0678ha de terras ocupadas por mata nativa, reserva florística, área de proteção ambiental, ou com vegetação em avançado grau de regeneração florística.

**INCRA nº 912018.000671-9.**

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 21.171.545,83 (vinte e um milhões cento e setenta e um mil quinhentos e quarenta e cinco reais e oitenta e três centavos) para março de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação às fls. 1471-1472 no valor de R\$ 1.075.875,07 (agosto/2024). Bem como consta débitos da ação nº 0005397-07.2018.8.26.0100 no valor de R\$: 23.443.854,41 (agosto/2024).

São Paulo, 03 de setembro de 2024.

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

---

**Dr. Claudio Antonio Marquesi**  
**Juiz de Direito**