

2ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário SEMENTES ELITT LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.317.921/0001-36; **bem como do credor hipotecário BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12.

O Dr. Eduardo Palma Pellegrinelli, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem 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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **MONSANTO DO BRASIL LTDA** em face de **SEMENTES ELITT LTDA - Processo nº 0017534-16.2021.8.26.0100 (Principal nº 1090805-46.2018.8.26.0100) – Controle nº 552/2019**, 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, 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. 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 22/11/2024 às 15:30 h** e se encerrará **dia 25/11/2024 às 15:30 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 25/11/2024 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 17/12/2024 às 15:30 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.

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 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 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 ÚNICO: MATRÍCULA Nº 5.715 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MARACAÍ/SP - IMÓVEL: Uma gleba de terras, denominada Fazenda São Carlos, Gleba A2,0, localizada na Água do Cateto, Município de Cruzália, SP, Comarca de Maracaí, SP, com a área superficial de 4,3061ha (quatro hectares, trinta ares e sessenta e um centiares), 1.130,11m (um mil, cento e trinta metros e onze centímetros) de perímetro, delimitada por um polígono, com as seguintes características e confrontações: a descrição das medidas de contorno inicia-se no vértice², situado na divisa com a Fazenda São Carlos, Gleba A2, P, matrícula nº. 5.716, do Livro nº. 02, do Oficial de Registro de Imóveis da Sede da Comarca de Maracaí, SP, propriedade de Sementes Elitt Ltda., e a 4,00m do eixo da faixa de domínio da Estrada Municipal CZL-455 (8,00m de largura); do vértice² segue paralelo e distante a 4,00m do eixo da faixa de domínio da Estrada Municipal CL-455 (8.00m de largura), com os seguintes azimutes e distâncias: 312º12'37" e 29,79m, até o vértice P11; 325º17'43" e 29,06m até o vértice P12; 350º02'10" e 24,09m, até o vértice P13; 16º13'11" e 28,17m, até o vértice P14; 34º52'09" e 33,37m, até o vértice P15; 41º23'33" e 76,87m, até o vértice P16; 29º26'23" e 14,74m, até o vértice P17; 330º47'26" e 5,02n, até o vértice M3; deste, segue confrontando com a Fazenda São Carlos, Gleba A2, III, matrícula nº 5.718, do Livro nº 02, do Oficial de Registro de Imóveis da Sede da Comarca de Maracaí, SP, propriedade de Sementes Elitt Ltda, com os seguintes azimutes e distancias: 38º15'14" e 214,10m, até o vértice M7; 23º09'45" e 19,55m, até o vértice M8, 40º21'07" e 71,44m, até o vértice M6; deste, segue confrontando com a Fazenda São Carlos, Gleba A2. II. matrícula nº. 5.717, do

Livro nº. 02, do Oficial de Registro de Imóveis da Sede da Sede da Comarca de Maracáí, SP, propriedade de Sementes Elitt Ltda., com os seguintes azimutes e distâncias: 129°57'39" e 103,02m, até o vértice M5; deste, segue confrontando com a Fazenda São Carlos, Gleba A2, I, matrícula nº. 5.716, do Livro nº. 02, do Oficial de Registro de Imóveis da Sede da Comarca de Maracáí, SP, propriedade de Sementes Elitt Ltda., com os seguintes azimutes e distâncias: 221°44'02" e 161,48m, até o vértice M9; 218°15'14" e 319,41m, até o vértice M2, inicial; no imóvel rural, há as seguintes acessões: (a) um prédio tipo escritório, com 281,73m² (duzentos e oitenta e um metros quadrados e setenta e três decímetros quadrados) de área superficial edificada; e (b) um barracão tipo UBS, com 2.684,06m² (dois mil, seiscentos e oitenta e quatro metros quadrados e seis decímetros quadrados) de área superficial edificada; as aludidas edificações totalizam 2.965,79m² (dois mil, novecentos e sessenta e cinco metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados) de área superficial construída e estão afetadas ao uso comercial. **Consta na Av.02 desta matrícula** cadastro ambiental. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o imóvel passou a denominar-se Fazenda São Carlos. **Consta na Av.04 desta matrícula** a distribuição da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1000983-65.2019.8.26.0341, em trâmite na Vara Única de Maracáí/SP, requerida por FORCHEMICAL AGROCIÊNCIA LTDA contra SEMENTES ELITE LTDA e outros.

MATRÍCULA Nº 5.716 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MARACÁÍ/SP - IMÓVEL: Uma gleba de terras, denominada Fazenda São Carlos, Gleba A2, I, localizada na Água do Cateto, Município de Cruzália, SP, Comarca de Maracáí, SP, com a área superficial de 8,8477ha (oito hectares, oitenta e quatro ares e setenta e sete centiares), 1.514,62m (um mil, quinhentos e quatorze metros e sessenta e dois centímetros) de perímetro, delimitada por um polígono, com as seguintes características e confrontações: a descrição das medidas de contorno inicia-se no vértice M1, situado na divisa com a Fazenda São Carlos, Gleba A2, II, matrícula nº 5.717, do Livro nº. 02, do Oficial de Registro de Imóveis da Sede da Comarca de Maracáí, SP, propriedade de Sementes Elitt Ltda., e com a Fazenda São Carlos, Gleba A1 matrícula nº. 5.132, do Livro nº 02, do Oficial de Registro de Imóveis da Sede da Comarca de Maracáí, SP, propriedade de Humberto Totti Netto e sua esposa, Datila Maria Zandonadi Totti; do vértice M1, segue confrontando com a referida Fazenda São Carlos Gleba A1, com os seguintes azimutes e distâncias: 134°14'33" e 85,85m, até o vértice DV2; 219°59'19" e 209,30m, até o vértice DV1; 136°44'24" e 130,62m, até o vértice P6; deste segue confrontando com o Sítio Santo Ângelo, matrícula nº 20.114, do Livro nº 02, do Oficial de Registro de Imóveis da Sede da Comarca de Paraguaçu Paulista, SP., propriedade de Humberto Totti Netto, com os seguintes azimutes e distâncias: 226°47'48" e 52,00m, até o vértice P7; 226°52'29" e 205,47m, até o vértice P8; deste, segue confrontando com o Sítio São Marcos, matrícula nº. 4.970, do Livro n. 02, do Oficial de Registro de Imóveis da Sede da Comarca de Maracáí, SP, propriedade de Rute Siqueira Sampaio e outros, com o seguinte azimute e distância: 226°52'30" e 93,56m, até o vértice deste, segue paralelo e distante 4,00m do eixo da faixa de domínio da Estrada Municipal CZL-455 (8,00m de largura), com os seguintes azimutes e distâncias: 317°12'08" e 82,50m, até o vértice P10; 312°12'37" e 89,37m, até o vértice M2; deste, segue confrontando com a Fazenda São Carlos, Gleba A2, 0, matrícula nº 5.715, do Livro nº. 02, do Oficial de Registro de Imóveis da Sede da Comarca de Maracáí, SP, propriedade de Sementes Elitt Ltda., com os seguintes azimutes e distâncias: 38°15'14" e 319,41m, até o vértice M9; 41°44'02" e 161,48m, até o vértice M5; deste, segue confrontando com a Fazenda São Carlos, Gleba A2, II, matrícula nº. 5.717, do Livro nº. 02, do Oficial de Registro de Imóveis da Sede da Comarca de Maracáí, SP, propriedade de Sementes Elitt Ltda., com os seguintes azimutes e distâncias: 41°44'02" e 85,07m, até o vértice M1, inicial. **Consta na Av.02 desta matrícula** cadastro ambiental. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o imóvel passou a denominar-se Fazenda São Carlos. **Consta na Av.04 desta matrícula** a distribuição da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1000983-65.2019.8.26.0341, em trâmite na Vara Única de Maracáí/SP, requerida por FORCHEMICAL AGROCIÊNCIA LTDA contra SEMENTES ELITE LTDA e outros.

MATRÍCULA Nº 5.717 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MARACÁÍ/SP - IMÓVEL: Uma gleba de terras, denominada Fazenda São Carlos, Gleba A2, II, localizada na Água do Cateto, Município de Cruzália, SP, Comarca de Maracáí, SP, com a

área superficial de 2,6673ha (dois hectares, sessenta e seis ares e setenta e três centiares), 761,83m (setecentos e sessenta e um metros e oitenta e três centímetros) de perímetro, delimitada por um polígono, com as seguintes características e confrontações: a descrição das medidas de contorno inicia-se no vértice P23, situado na divisa com a Fazenda Carlos, Gleba A1, matrícula nº. 5.132, do Livro nº. 02, do Oficial de Registro de Imóveis da Sede da Comarca de Maracá, SP, propriedade de Humberto Totti Netto e sua esposa, Dalla Maria Zandonadi Totti, e a 4,00m do eixo da faixa de domínio da Estrada Municipal CL-455 (8,00m de largura); do vértice P23, segue confrontando com a referida Fazenda São Carlos Gleba A1, com os seguintes azimutes e distâncias: 134°14'33" e 289,82m, até o vértice M1; deste, segue confrontando com a Fazenda São Carlos, Gleba A2, I, matrícula nº 5.716, do Livro nº. 02, do Oficial de Registro de Imóveis da Sede da Comarca de Maracá, SP, propriedade de Sementes Elitt Ltda., com os seguintes azimute e distancia: 221°44'02" e 85,07m, até o vértice M5; deste, segue confrontando com a Fazenda São Carlos, Gleba A2, 0, matrícula nº. 5.715, do Livro nº. 02, do Oficial de Registro de Imóveis da Sede da Comarca de Maracá, SP, propriedade de Sementes Elitt Ltda. com os seguintes azimute e distância: 309°57'39" e 103,02m, até o vértice M6; deste, segue confrontando com a Fazenda São Carlos, Gleba A2, III, matrícula nº. 5.718, do Livro n 02. do Oficial de Registro de Imóveis da Sede da Comarca de Maracá, SP, propriedade de Sementes Elitt Ltda com os seguintes azimute e distância: 314°14'33" e 191,23m, até o vértice M4; deste, segue paralelo e distante a 4,00m do eixo da faixa domínio da Estrada Municipal CZL-455 (8,00m de largura), com os seguintes azimute e distância: 44°29'57" e 92,68m, até o vértice P23, inicial; no imóvel rural, há as seguintes acessões: (a) um prédio tipo barracão de depósito sob nº. 01, com 498,60m² (quatrocentos e noventa e oito metros quadrados e sessenta decímetros quadrados) de área superficial edificada; e (b) um prédio tipo barracão de depósito sob nº. 02, com 602,90m² (seiscentos e dois metros quadrados e noventa decímetros quadrados) de área superficial edificada; as aludidas edificações totalizam 1.101,50m² (um mil, cento e um metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) de área superficial construída e estão afetadas ao uso comercial. **Consta na Av.02 desta matrícula** cadastro ambiental. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o imóvel passou a denominar-se Fazenda São Carlos. **Consta no R.04, 05 e 06 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca ao BANCO BRADESCO S.A.

MATRÍCULA Nº 5.718 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MARACÁ/SP - IMÓVEL: Uma gleba de terras, denominada Fazenda São Carlos, Gleba A, III, localizada na Água do Cateto, Município de Cruzália, SP, Comarca de Maracá, SP, com a área superficial de 6,1743ha (seis hectares, dezessete ares e quarenta e três centiares), 1.003,08m (um mil e três metros e oito centímetros) de perímetro, delimitada por um polígono, com as seguintes características e confrontações: a descrição das medidas de contorno micia-se no vértice M4, situado na divisa com a Fazenda São Carlos, Gleba A2, II, matrícula n. 5.717 do Livro nº. 02, do Oficial de Registro de Imóveis da Sede da Comarsa de Maracá, SP propriedade de Sementes Elitt Ltda., e a 4,00m do eixo da faixa de domínio da Estrada Municipal CZL-455 (8,00m de largura); do vértice M4, segue confrontando com a Fazenda a Pazenda São Carlos, Gleba A2, II, matrícula nº. 5.717, do Livro nº. 02, do Oficial de Registro de Imoveis da Sede da Comarca de Maracá, SP, propriedade de Sementes Elitt Lida., com os seguintes azimute e distância: 134°14'33" e 191,23m, até o vértice M6, Modeste, segue confrontando conta coma Fazenda São Carlos, Gleba A2, 0, matrícula nº. 5.715, do Livro nº. 02, do Oficial 15, do Livro nº. 92. do Oficial Registro de Imóveis da Sede da Comarca de Maracá, SP, propriedade de Sementes Elitttd Ltda., com os seguintes azimutes e distâncias: 220°21'07" e 71,44m, até o vértice M8, 203°09'45" e 19,55m, até o vértice M7; 218°15'14" e 214,10m, até o até o vértice M3; deste, segue paralelo e faixa de domínio da Estrada Municipal distante a 4,00m do eixo da faixa de dominio da Estrada Municipal CZL-455 (8,00m de largura), com os seguintes azimutes e distâncias: 330°47'26" e 5,02m, até o vértice P18; 316°31'13" e 184,54m, até o vértice P19, 326°30'37" e 23,95m, até o vértice P20; 356°51'00" e 12,87m, até o vértice P21; 31°40'50" 20,8205 até o vértice 122; 44°29'57" e 259,57m, até o vértice M4, inicial; no imóvel rural, há as seguintes acessões: (a) um prédio, em alvenaria, com 120,31m² (cento e vinte metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados) de área superficial edificada; (b) um prédio, em alvenaria, com 371,57m² (trezentos e setenta e um metros quadrados e cinquenta e sete decímetros quadrados) de área superficial edificada; e (c) um prédio, em alvenaria, com

260,10m² (duzentos e sessenta metros quadrados e dez decímetros quadrados) de área superficial edificada; as referidas edificações totalizam 751,98m² (setecentos e cinquenta e um metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados) de área superficial construída e estão afetadas ao uso residencial. **Consta na Av.02 desta matrícula** cadastro ambiental. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o imóvel passou a denominar-se Fazenda São Carlos. **Consta na Av.04 desta matrícula** a distribuição da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1000983-65.2019.8.26.0341, em trâmite na Vara Única de Maracá/SP, requerida por FORCHEMICAL AGROCIÊNCIA LTDA contra SEMENTES ELITE LTDA e outros.

Consta as fls.348 dos autos que o terreno possui o total de 7.288,41m² de área construída, sendo: Casa 1 119,70m²; Casa 2 368,91m²; Casa 3 308,82m²; Escritório 290,06m²; Apoio Balança 44,30m²; Balança 147,33m²; Barracão 528,91m²; Barracão 2 602,90m²; Barracão 3 116,08m²; Barracão 4 278,00m²; Depósito Gás 56,07m²; UBS 1.723,31m²; Armazém 2 780,80m²; Armazém 3 673,22m²; e Barracão 1.250,00m²;

INCRA nº 627.054.001.392-5.

Avaliação deste lote: R\$ 16.805.040,00 (dezesseis milhões oitocentos e cinco mil e quarenta reais) para fevereiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação as fls.205 no valor de R\$ 6.539.624,10 (junho/2022).

São Paulo, 20 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Eduardo Palma Pellegrinelli
Juiz de Direito