

26ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **JAF FERREIRA ALIMENTOS EIRELI (depositária)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.693.132/0001-08; e **JOSANE APARECIDA FURLAN FERREIRA**, inscrita no CPF/MF sob nº 220.643.728-73; **bem como do credor hipotecário UNIÃO, representado por BANCO DO BRASIL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/2305-10; e do titular do domínio e compromissário vendedor **ERNO DILLY**, inscrito no CPF/MF sob nº 166.966.110-53; e sua mulher **LORENA DILLY**, inscrita no CPF/MF sob o nº 807.507.881-00.

O Dr. Rogério de Camargo Arruda, MM. Juiz de Direito da 26ª 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 SANTANDER (BRASIL) S.A** em face de **JAF FERREIRA ALIMENTOS EIRELI e Outra - Processo nº 1116089-51.2021.8.26.0100 - Controle nº 1676/2021**, 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 16/12/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 19/12/2024 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 19/12/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 11/02/2025 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta 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/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados 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 subrogados 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 (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.

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 DO BEM: DIREITOS SOBRE A FRAÇÃO DE TERRAS DE 124,20 HAS, DENTRO DE UMA ÁREA MAIOR DE 414 HAS, DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 658 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ÁGUA BOA/MT - IMÓVEL: Um lote de terras, designado por lote nº 45, com a área de 414 ha (Quatrocentos e quatorze hectares), do Projeto Agua Boa, situado neste Município e Comarca de Agua Boa, Estado de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites: Do marco 1-2 ao rumo de 25º30'SE na distância de 890 metros, limitando com a estrada R-1 e lote 40; do marco 2-3 ao rumo de 64º30'SW na distância de 4.900 metros, limitando com linha seca e lote 44B do marco 3-4 a rumos diversos, a distância' de 750 metros, limitando com o Córrego Lageado e terras de Guido Possamai; do marco 4-1, ao rumo de 64º30'NE na distância de 4.970 metros limitando com linha seca e lote 46, estrada R-1 e Lotes 39,38, e 37. **Consta na Av.06, 07, 08 e 09 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a BANCO DO BRASIL S/A. **Consta na Av.11 desta matrícula** compromisso de compra e venda entre o compromissário vendedor ERNO DILLY, e compromissário comprador J.A FERREIRA ALIMENTOS. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1116104-20.2021.8.26.0100, em trâmite na 26ª Vara Cível

Central da Capital/SP, requerida por BANCO SANTADER (BRASIL) S.A contra JAF FERREIRA ALIMENTOS EIRELLI e Outros, foi arrestado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.14 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1000618-13.2022.8.11.0021, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Água Boa/MT, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra JAF FERREIRA EIRELLI e OUTROS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1112726-56.2021.8.26.0100, em trâmite na 11ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por BANCO SAFRA S/A contra JAF FERREIRA EIRELLI e OUTROS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Consta às fls. 1182 do laudo de avaliação que o titular do domínio Erno Dilly, informou que a área ainda não foi demarcada e indicou a localização dela como sendo nos fundos da propriedade, não tem estrada de acesso por ser mata fechada. Possui as seguintes características: Terra bruta em sua totalidade, composta de cerrado nativo, não possui benfeitoria. Sendo assim através de pesquisas nas imobiliárias e com corretores de imóveis na cidade buscando comparativos com vendas recentemente. Assim Avalia em R\$: 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais), por hectare.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.297.700,00 (Dois milhões, duzentos e noventa e sete mil e setecentos reais) para novembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls. 595/596 dos autos a existência do processo nº 120135-59.2016.8.26.0100, em trâmite a 15ª Vara Cível de São Paulo/SP.

Consta às fls. 963/964 dos autos a existência do processo nº 0010431-83.2022.5.03.0044, em trâmite a 02ª Vara Cível de Uberlândia/MG.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1120135-59.2016.8.26.0100, em trâmite na 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0001330-31.2016.5.23.0026, em trâmite na Vara do Trabalho do Foro da Comarca de Barra do Garças/MT.

Débito desta ação no valor de R\$ 2.034.443,91 (08/11/2024).

São Paulo, 18 de novembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Rogério de Camargo Arruda
Juiz de Direito