

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

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **MOINHOS SUPREMO NUTRIÇÃO ANIMAL LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.443.373/0001-53; **RAFAEL HENRIQUE MESSAROS (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 319.312.568-70; **bem como sua mulher MICHELLE CRISTINA DE MATOS PEDREIRO MESSAROS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 224.629.798-24; e dos promitentes vendedores **WALDOMIRO DAUZACKER DA COSTA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 128.846.348-00; e **sua mulher AURIA DE FARIAS COSTA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 947.864.881-00.

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 Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BANCO BRADESCO S/A** em face de **MOINHOS SUPREMO NUTRIÇÃO ANIMAL LTDA e outro - Processo nº 1011735-14.2017.8.26.0100 – Controle nº 317/2017**, 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 27/01/2025 às 15:00 h** e se encerrará **dia 30/01/2025 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 30/01/2025 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 19/02/2025 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.

**DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, do CPC, a coproprietária alheia a execução terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. 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](mailto: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](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 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.

**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 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 **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, 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: DIREITOS DA PARTE IDEAL 50% DA ÁREA DE (195,47,95has) DA MATRÍCULA Nº 8.641 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PONTES E LACERDA/MT – IMÓVEL (Conf.fls.379):** Uma área de terras de 195,4797ha (cento e noventa e cinco hectares, quarenta e sete ares e noventa e cinco centiares) denominada “Fazenda Sabia”, cujo perímetro possui a seguinte descrição: Inicia-se no vértice MP 01, de coordenada N 8.494.169,85m e E 252.300,76m; deste segue confrontando com

estrada vicinal, com os seguintes azimutes e distâncias 358°35'13" e 887,62m até o vértice MP 02, de coordenadas N 8495.057,20m e E 252.278,87m; deste segue confrontando com Fazenda Agropecuária Lorenzetti Ltda., com os seguintes azimutes e distâncias: 88°42'30" e 2.202,39m até o vértice MP 03, de coordenadas N 9.495.106,85m e E 254.480,60m; deste segue confrontando com área desmembrada da matrícula 8.641 (Fazenda Sabiá), com os seguintes azimutes e distâncias: 178°35'13" e 887,62m até o vértice MP 04, de coordenadas N 8.494.219,49m e E 254.502,49m; 168°42'30" e 2.202,29m até o vértice MP 01, ponto inicial da descrição deste perímetro. **Consta na Av.11 desta matrícula** a distribuição da Ação Premonitória, Processo nº 1132632-08.2016.8.26.0100, em trâmite na 11ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por BANPAR FOMENTO COMERCIAL SERVIÇOS LTDA contra MOINHOS SUPREMO NUTRIÇÃO ANIMAL LTDA e outros. **Consta no R.12 desta matrícula** a penhora exequenda de 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

**Consta às fls.126 dos autos**, escritura de compra e venda realizada entre os outorgantes vendedores WALDOMIRO DAUZACKER e sua mulher AURIA DE FARIAS COSTA e o outorgante comprador RAFAEL HENRIQUE MESSAROS e sua mulher MICHELLE CRISTINA DE MATOS PEDREIRO MESSAROS.

**Valor da Avaliação 50% do Imóvel: R\$ 6.841.782,50 (seis milhões oitocentos e quarenta e um mil setecentos e oitenta e dois reais e cinquenta centavos) para agosto de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação às fls.417 no valor de R\$ 2.736.803,21 (outubro/2024).

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

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

---

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