EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O Dr. Felipe Poyares Miranda, M.M°. Juiz de Direito da 16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo - SP, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos artigos 879 a 903, do CPC (Lei n° 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e artigos 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCESP sob o n° 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por meio da plataforma eletrônica www.tabaleiloes.com.br, levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

PROCESSO: 1122882-98.2024.8.26.0100. EXEQUENTE: Banco ABC Brasil S.A. (CNPJ n°: 28.195.667/0001-06). **EXECUTADO:** Agro Norte Pesquisa e Sementes Sul Ltda. (CNPJ n° 27.119.516/0001-06), Agro Norte Pesquisa e Sementes Ltda. (CNPJ n° 03.503.798/0001-82), Ângelo Carlos Maronezzi (CPF n° 201.140.101-10) e Gleice Matos Maronezzi (CPF n° 327.752.291-15). **CREDORES:** Amaggi Exportação e Importação Ltda. (CNPJ n° 77.294.254/0001-94), AL5 S.A. Crédito, Financiamento e Investimento (CNPJ n° 27.214.112/0001-00), Cooperativa de Crédito e Investimento com Interação Solidária União - Cresol União (CNPJ n° 02.446.089/0001-40), Sinova Inovações Agrícolas S.A. (CNPJ n° 04.294.897/0001-64). **INTERESSADOS:** INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (CNPJ n° 00.375.972/0001-60), IBAMA – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente (CNPJ n° 03.659.166/0001-02), SEMA/MT – Secretaria de Estado de Meio Ambiente (CNPJ n° 56.085.410/0001-37), Município de Poxoréu/MT – Prefeitura Municipal (CNPJ n° 03.408.911/0001-40), Município de Salvaterra/PA - Prefeitura Municipal (CNPJ n° 04.888.517/0001-10), Receita Federal do Brasil – Ministério da Fazenda (CNPJ n° 00.394.460/0058-87), PGFN – Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (CNPJ n° 00.394.460/0481-87).

DÉBITO DA AÇÃO: R$ 4.775.228,12 (abril/2025).

LEILÃO/DATAS: O 1° leilão terá início em **15/12/2026 às 14:00** com encerramento em **18/12/2026 às 14:00** com lances a partir de 100% (cem por cento) do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1° Leilão, terá início imediatamente o 2° Leilão, que se encerrará em **20/01/2027 às 14:00**, com lances não inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do www.tabaleiloes.com.br , aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao Leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (artigo 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de

enviar novos lances.

BEM(NS): Lote 1 - Uma área de terras com 133,3 hectares (cento e trinta e três hectares e três ares), desmembrada do imóvel denominado Cabeceira do Buritizal, que passa a denominar-se FAZENDA BELA VISTA, localizada no Município e Comarca de Poxoréu/MT, com os seguintes limites e confrontações: CAMINHAMENTO: O MP-01 encontra-se fincado na serrinha e nos limites das terras do Sr. Leônidas Alves de Matos, partindo com o caminhamento com rumo magnético de 16°31' NE e distância de 1.712,00 metros, até encontrar o MP-02, sendo esta linha a divisa da propriedade com o Sr. Leônidas Alves de Matos. Nas terras de quem de direito, segue com rumo magnético de 73°55'15" W e distância de 1.565,75 metros, até encontrar o MP-03, sendo esta linha os limites da propriedade com quem de direito. O MP-03 encontra-se fincado nos limites das terras de quem de direito, na serrinha, seguindo margeando esta serrinha por diversos rumos e distâncias, até encontrar o MP-01, onde teve início este caminhamento. As coordenadas resultantes e demais referências constam do memorial descritivo arquivado, assinado por engenheiro florestal. DEMAIS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Consta na matrícula referência ao imóvel de origem com área total de 1.500,00 hectares, área utilizada de 120,00 hectares, área aproveitável de 1.380,00 hectares e módulo fiscal de 60,00 hectares. Matrícula nº 7.129, do Cartório de Registro de Imóveis de Poxoréu/MT. Incra nº 906.077.028.690-0. CIB (antigo NIRF) nº 4.444.924-0.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 3.999.000,00 (três milhões, novecentos e noventa e nove mil reais), avaliado em junho de 2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 4.042.641,24 (quatro milhões, quarenta e dois mil, seiscentos e quarenta e um reais e vinte e quatro centavos.), atualizado em novembro de 2026, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

ÔNUS: Penhora: Av.12, de 15/05/2025, credor Banco ABC Brasil S.A., processo nº 1122882-98.2024.8.26.0100, no valor de R$ 4.775.228,12, incidente sobre o imóvel. **Averbação premonitória:** Av.13, de 17/09/2025, credora Cresol União, processo nº 1016330-56.2025.8.11.0015, valor da causa de R$ 551.120,38. **Alienações fiduciárias:** R.15, R.16, R.17 e R.18, todas em favor de Amaggi Exportação e Importação Ltda.; R.21, em favor de AL5 S.A. Crédito, Financiamento e Investimento. **Indisponibilidade:** Av.22, de 23/03/2026, processo nº 1003709-90.2026.8.11.0015, em nome de Angelo Carlos Maronezzi e Gleice Matos Maronezzi. **Penhora de direitos aquisitivos:** Av.23, de 30/07/2026, credora Sinova Inovações Agrícolas S.A., processo nº 1009487-43.2024.8.11.0037, incidente sobre os direitos aquisitivos de Angelo Carlos Maronezzi e Gleice Matos Maronezzi.

Lote 2 - Uma área de terras denominada FAZENDA CAMBARÁ, medindo 150,00 hectares (cento e cinquenta hectares), com perímetro de 6.223,10 metros, situada no Município de Salvaterra, Estado do Pará, com os seguintes limites e confrontações: ao Norte, com terras da Fazenda Lucini; a Leste, com o Igarapé Ariri; ao Sul, com terras da Família Assis; e a Oeste, com a Vila Pau Furado. DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO: Inicia-se a descrição do perímetro das terras denominadas de "FAZENDA CAMBARÁ", pelo vértice M-01, com localização no limite com o Igarapé Ariri, definido pela Coordenada Geográfica de Latitude Sul S -00°44'57,22" e Longitude Oeste W -048°33'01,77", Datum SIRGAS 2.000, e pela Coordenada Plana UTM de Latitude Norte N -9.917.111,480 metros e

Longitude Leste E -772.629,280 metros, referida ao Meridiano Central -51° W Greenwich. Matrícula nº 294, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Salvaterra/PA.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) avaliado em julho de 2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 453.053,35 (quatrocentos e cinquenta e três mil, cinquenta e três reais e trinta e cinco centavos) atualizado em novembro de 2026, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

ÔNUS: Penhora: R.04, de 03/06/2025, credor Banco ABC Brasil S.A., CNPJ nº 28.195.667/0001-06, processo nº 1122882-98.2024.8.26.0100, incidente sobre o imóvel, no valor atualizado da dívida de R$ 775.228,12. **Indisponibilidade:** Av.05, de 29/04/2026, processo nº 1003709-90.2026.8.11.0015, determinada pelo TJMT – 2ª Vara de Sinop/MT, em nome de Angelo Carlos Maronezzi e Gleice Matos Maronezzi.

DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do coproprietário/cônjuge alheio à 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, devendo ainda se habilitar para participar do leilão. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@tabaleiloes.com.br, antes do início do certame) o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

BAIXA DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através da expedição do competente mandado de cancelamento.

DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio, quando aplicáveis, incidentes até a data da praça, serão pagos com o produto da venda, sendo os valores atualizados e acrescidos das parcelas vincendas até a data da alienação, nos termos dos artigos 323 e 908, §§ 1º e 2º, do CPC e do artigo 130, parágrafo único, do CTN, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, cabendo ao arrematante verificar a situação documental e promover eventuais regularizações necessárias. Os atos necessários à expedição da carta de arrematação, registro imobiliário, recolhimento de ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante, conforme artigos 901, caput, §§ 1º e 2º, e 908, § 1º do CPC.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão (artigo 884, inciso IV, CPC.). Havendo indisponibilidade nos sistemas bancários ou necessidade de liberações de aplicações financeiras, o pagamento poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) horas.

PAGAMENTO PARCELADO: O interessado poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta deve conter, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à

vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente (artigo 895 e seguintes, CPC.).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão. 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.

INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante a qualquer momento, será cobrada multa compensatória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias a diferença (artigo 892, §1º, CPC.). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado no site www.tabaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, CPC, suprindo eventual insucesso nas intimações pessoais de todas as partes e interessados, ficando-os intimados, caso não sejam localizados no endereço informado nos autos, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

PENALIDADES: Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - artigos 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: Artigo 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: www.tabaleiloes.com.br ou Telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

_____

Felipe Poyares Miranda

Juiz de Direito