

**EDITAL DE ALIENAÇÃO – 1ª VARA CÍVEL – FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO
CAMPO
C250704**

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação dos executados: **NHA BENTA INDUSTRIA DE ALIMENTOS LTDA (CNPJ Nº 59.114.587/0001-02)**, **CARLOS ALBERTO RODRIGUES (CNPJ Nº 40.938.088-13)**, **MARIA DO CARMO BERTOLINI RODRIGUES (CNPJ Nº 155.945.248-00)**, **LILIAM MEIRE RODRIGUES (CNPJ Nº 080.019.978-20)**, **MEIRE DO OURO RODRIGUES (CPF Nº 061.120.388-03)** E **POENTE AGROPECUÁRIA LTDA (CNPJ Nº 02.435.493/0001-18)**; em razão da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1015284-32.2016.8.26.0564 (“Execução”)**, em trâmite perante a **1ª Vara Cível – Foro da Comarca de São Bernardo do Campo, ajuizada por TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XXV S.A. (CNPJ Nº 45.741.898/0001-97 – “Credora”)**.

A MM. Juíza de Direito, Dra. Carolina Nabarro Munhoz Rossi, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, através da **Alienação por Iniciativa Particular**, nos termos do Provimento do Conselho Superior da Magistratura 1.496/2008, assim como o artigo 880 do CPC, a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cassia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

Descrição do imóvel: Uma propriedade rural, com a área total de 9.236,00ha denominada “FAZENDA SALTOS DO POENTE”, Município Juscimeira-MT, em que a partir do Georreferenciamento da área principal, se subdivide em: Parte A com área de 8.720,3890ha (oito mil, setecentos e vinte hectares, trinta e oito ares e noventa centiares), conforme o as coordenadas descritas na matrícula imobiliária. Matrícula n. 5.008 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Juscimeira/MT; Parte B com área de 625,5720ha (seiscentos e vinte e cinco hectares, cinquenta e sete ares e vinte centiares), encerrada em um perímetro de 19.191,47m, conforme as coordenadas descritas na matrícula imobiliária. Matrícula n. 5.009 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Juscimeira/MT.

Localização: Fazenda Saltos do Poente – Juscimeira/MT

Observação 1: Conforme laudo de avaliação, o lote é bem servido de água, contando com quatro córregos. As divisas estão cercadas com lascas de madeira e arame liso, havendo trechos que demandam reparos. Internamente, a propriedade possui aproximadamente 100 divisões, acessadas por porteiros de madeira, sendo que cada divisão contém cochos de sal em madeira.

No lote, foram edificadas as seguintes benfeitorias: 12 (doze residências) simples e pequenas, em alvenaria e telhas de barro, com cerca de 50m² cada, servindo para

alojamento de funcionários; 2 (duas) casas maiores, com 120m² e outra com 250m², destinadas à moradia de gerentes; 1 (uma) casa sede com 800m², guarnecida por lago, jardins e árvores frutíferas em seu entorno; 1 (um) barracão de 1.000m², tipo depósito em alvenaria e telhas de fibrocimento (utilizado para guarda de tratores, implementos, sementes/insumos e oficina mecânica); 2 (duas) baias de 150m² com divisões internas tipo cocheiras para cavalos; 1 (uma) capela destinada à práticas religiosas; 1 (uma) instalação tipo posto de combustível, equipado com bomba para abastecimento do maquinário; 1 (uma) represa com aproximadamente 14 hectares de lâmina d'água, com três rodas d'água instaladas na saída do vertedouro, as quais abastecem quatro reservatórios, um com capacidade de 100.000 litros e três com 60.000 litros cada; possui cerca de 40 bebedouros para gado, em concreto, com capacidade de aproximadamente 5.000 litros cada, 2 (duas) torres metálicas para telefonia/rádio/internet; 2 (dois) currais para manejo de gado, em madeira, um com capacidade de 1.500 cabeças e outro 3.000 três cabeças; 1 (uma) pista não pavimentada de pouso e decolagens de aviões pequenos de cerca de 1.200m de extensão.

Observação 2: Cerca de 20% da área total do imóvel, correspondentes a aproximadamente 2.164 hectares, encontram-se destinadas à Reserva Legal, compostas por vegetação nativa, Av. 6 da matrícula imobiliária. De toda a área do imóvel, cerca de 2.200 hectares são aptos à prática da agricultura, dos quais aproximadamente 1.000 hectares já estão em cultivo. Por outro lado, aproximadamente 56% (cerca de 5.180 ha) da propriedade, em tempo pretérito, teve sua vegetação nativa suprimida por pastagens exóticas (Bracharia e Humidicola), contudo, estas áreas destinadas ao pastoreio de semoventes encontra-se, na atualidade, muito degradadas, carecendo de ampla reforma.

Observação 3: A matrícula nº 2.136 foi cancelada por determinação judicial, conforme decisão proferida nos autos do processo nº 0051578-53.2022.8.11.0000, da Comarca de Santo Antônio de Leverger/MT. O registro foi transferido para o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Juscimeira/MT, sob a matrícula nº 4.866; e partir do Georreferenciamento da área, ocorreu o desmembramento e abertura dos registros n . 5.008 e 5009, ambas do Cartório de Registro de Imóveis de Juscimeira/MT.

Matrícula Imobiliária nº		5.008 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Juscimeira/MT.		
Inscrição Cadastral (CCIR) nº		904.074.011.096-3		
NIRF:		3.150.830-8		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
Av. 3	08/03/2021	Hipoteca	-	BANCO DO BRASIL S.A.
Av.4	08/03/2021	Penhora	598-16.2017.811.0053	BANCO DO BRASIL S.A.
Av.6	18/01/2023	Penhora	1000615-72.2019.8.26.0562	BANCO DO BRASIL S.A.
Av.7	18/01/2023	Penhora	1000669-32.2019.8.26.0564	BANCO DO BRASIL S.A.
R.8	16/01/2023	Penhora	1043527-1520198260100	BANCO DO BRASIL S.A.
Matrícula Imobiliária nº		5.009 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Juscimeira/MT.		
Inscrição Cadastral nº		904.074.011.096-3		

NIRF:		3.150.830-8		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
Av.3	08/03/2021	Hipoteka	-	BANCO DO BRASIL S.A.
Av.4	08/03/2021	Penhora	598-16.2017.811.0053	BANCO DO BRASIL S.A.
Av.6	18/01/2023	Penhora	1000615-72.2019.8.26.0562	BANCO DO BRASIL S.A.
Av.7	18/01/2023	Penhora	1000669-32.2019.8.26.0564	BANCO DO BRASIL S.A.
R.8	16/01/2024	Penhora	1043527-1520198260100	BANCO DO BRASIL S.A.

Valor de avaliação: R\$ 249.527.330,00 (setembro/2022) – Laudo de Avaliação às fls. 988-991.

Valor de avaliação atualizado: R\$ 282.277.963,62 (junho/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

PRAZO: A Alienação por Iniciativa Particular terá duração de 60 (sessenta) dias, após a homologação e disponibilização do edital no site da gestora Globo Leilões.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: O preço mínimo de venda foi fixado pela MM. Juíza em igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizado. A venda poderá ser feita à vista ou de forma parcelada. Caso não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas de aquisição parcelada, a serem enviadas ou por meio do sítio da Gestora - www.globoleiloes.com.br (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ) ou, conforme determinado pela MM. Juíza, por escrito, diretamente à Credora da Execução para os seguintes endereços eletrônicos: gfontes@demarest.com.br, jvaz@demarest.com.br, jmoizio@demarest.com.br, cassiabalbino@globoleiloes.com.br, juridico@globoleiloes.com.br. Para fins de proposta parcelada, será admitido sinal com valor de entrada não inferior a 25% do valor da avaliação atualizado. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, e será garantido por hipoteca do próprio bem, por se tratar de imóveis, salvo se aceita outra garantia ofertada pelo arrematante (a critério da Credora, poderão ser exigidas do arrematante outras garantias como fiança bancária ou garantia real). Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas à apreciação da Credora, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC). Ainda que a proposta de aquisição seja formalizada fora da plataforma de leilões, a condição de aceite impõe além do pagamento da entrada, o pagamento da comissão da Leiloeira Oficial, nos termos legais.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas após formalizada a proposta. Em até 3 horas após o encerramento da alienação ou recebimento da proposta, o proponente receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, prosseguirá a alienação do bem (artigo 892, §1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pela Credora nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remição. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas, a contar da formalização da proposta, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLEMENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará as propostas imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. O inadimplemento autoriza a Credora 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, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor correspondente a 30% (trinta por cento) do valor total do lance – acrescido de 5% (cinco por cento) do valor a arrematação, devido a título de comissão da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pela MM. Juíza da causa. Poderão ainda, a leiloeira e a Credora emitir títulos 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.

CANCELAMENTO: Havendo cancelamento ou suspensão do procedimento de alienação, após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Caberá ao arrematante tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem caso o mesmo esteja ocupado. Caberá ao adquirente tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes, todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código

Tributário Nacional. Assim, os eventuais débitos tributários ou despesas de condomínio constituídas até esta data e incidentes sobre o bem apenas se sub-rogam no preço oferecido, observada a ordem de preferência. Inteligência do parágrafo único do artigo 130, do CTN, e do § 1º do artigo 908 do CPC.

CARTA DE ALIENAÇÃO: A Carta de Alienação do imóvel para o devido registro imobiliário será entregue ao arrematante após o transcurso do prazo de 8 (oito) dias úteis, mediante comprovação do pagamento do valor integral do preço. Em caso de deferimento da alienação com pagamento parcelado, se ao arrematante interessar a expedição imediata de Carta de Alienação, arcará com os custos de averbação premonitória junto ao cartório de registro de imóveis de que o bem garantirá as remanescentes parcelas do preço, custeando, também, a baixa do ônus real após a regular quitação das parcelas, obtendo, para tanto, mandado de liberação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º andar, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01311-200.

Nos termos do determinado pela MM. Juíza na Execução, a publicação deste edital em jornal local de ampla circulação supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 31 de julho de 2025.