


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
4ª VARA CÍVEL

 Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto - CEP 06400-000, Fone:
 (11)4635-5248, Barueri-SP - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1011531-66.2017.8.26.0068**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**
 Exequente: **Du Pont do Brasil S/A**
 Executado: **Campo Novo Insumos Agropecuários Ltda e outros**

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados CAMPO NOVO INSUMOS AGROPECUÁRIOS LTDA. (CNPJ: 08.038.327/0001-64), na pessoa de seu representante legal; MIRIAM USTARROZ TEIXEIRA (CPF: 581.484.690-91), JOÃO PAULO SEIXAS CEOLIN (CPF: 015.753.950-45), seus cônjuges, se casados forem, dos credores hipotecários LONGPING HIGH-TECH BIOTECNOLOGIA LTDA. (atual denominação de DOW AGROSCIENCES SEMENTES & BIOTECNOLOGIA BRASIL LTDA.) (CNPJ: 08.636.452/0001-76), CTVA PROTEÇÃO DE CULTIVOS LTDA. (atual denominação de DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA.) (CNPJ: 47.180.625/0001-46), do credor fiduciário COOPERATIVA DE CREDITO E INVESTIMENTO LIBERDADE - SICREDI LIBERDADE (atual denominação de COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DE BAGÉ - SICREDI FRONTEIRA SUL) (CNPJ: 88.530.142/0001-01), bem como dos credores HELM DO BRASIL MERCANTIL LTDA. (CNPJ: 47.176.755/0001-05), AGRICHEM DO BRASIL S/A (CNPJ: 03.860.998/0001-92), BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ: 00.000.000/0001-91), ITAÚ UNIBANCO S/A (CNPJ: 60.701.190/0001-04), CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (CNPJ: 00.360.305/0001-04), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1011531-66.2017.8.26.0068 – Ordem nº 1992/2017, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP, requerida por CORTEVA AGRISCIENCE DO BRASIL LTDA. (atual denominação de DU PONT DO BRASIL S/A) (CNPJ: 61.064.929/0001-79).

A Dra. Renata Bittencourt Couto da Costa, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Um Terreno, situado na cidade de Bagé/RS, constituído de parte dos lotes 02 e 04 da quadra 02, do denominado Núcleo Hortícola Nova Esperança, medindo 10,00 (dez metros) de frente noroeste à Avenida Santa Tecla, sob nº 2.065; mesma medida na linha dos fundos ao sudeste, onde limita-se com propriedade de Cleider Ferreira Vaz; 50,00 metros (cinquenta metros) de frente a fundos por ambos os lados, limitando-se pelo lado sudoeste, com propriedade de Silvia Mógliã Pedra e, pelo outro ao nordeste, limita-se com propriedade de Altair Barreto Moreira; distando 30,00 metros (trinta metros) da esquina, ao nordeste, com a Rua José Maria Malafaia. Localizado no quarteirão assim formado: ao nordeste, com a Rua José Maria Malafaia; ao sudoeste, com a Rua Domingos Nocchi; ao sudeste com a Rua Odilon Álvares e, ao noroeste, com a Avenida Santa Tecla. Matrícula nº 52.560 do CRI de Bagé/RS. BENFEITORIAS: Conforme constam na Av. 02 e Av. 04, bem como no laudo de avaliação de fls. 589/590, sobre o referido terreno encontram-se edificadas 02 (dois) Prédios comerciais de alvenaria com a área de 259,00 m², sendo Prédio 01: composto de 01 (uma) loja, 01 (uma) copa, 01 (um) lavabo e 01 (um) hall,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto - CEP 06400-000, Fone: (11)4635-5248, Barueri-SP - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

com a área de 59,00 m²; Prédio 02: composto de 01 (um) Galpão com a área construída de 200,00 m², totalizando a área

de 259,00 m², e foi acrescido uma área residencial de alvenaria com 100,00 m², perfazendo um total de 359,00 m², sendo esse acréscimo composto no pavimento térreo com 01 (uma) loja e 01 (uma) escada; Pavimento superior composto por 01 (um) salão. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 52560, conforme R. 03 (22/09/2011) e R. 05 (17/07/2013), HIPOTECAS em favor de DOW AGROSCIENCES SEMENTES & BIOTECNOLOGIA BRASIL LTDA. e DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA. Av. 06 (22/09/2017) e R. 07 (09/04/2018), EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA. Av. 08 (22/06/2020) e R. 10 (10/11/2020), PENHORAS em favor de DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA., Processo nº 0008665-98.2020.8.26.0100, 1ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. R. 09 (08/10/2020), PENHORA em favor de HELM DO BRASIL MERCANTIL LTDA., Processo nº 004/1.17.0002400- (CNJ: 0004735-15.2017.8.21.0004), 2ª Vara Cível da Comarca de Bagé/RS. R. 11 (30/04/2021), PENHORA em favor de LONGPING HIGH - TECH SEMENTES & BIOTECNOLOGIA LTDA., Processo nº 0008885-02.2020.8.26.0002, 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP. R. 12 (11/05/2021) e Av. 13 (13/09/2021), PENHORA e RETIFICAÇÃO em favor de LONGPING HIGH - TECH SEMENTES & BIOTECNOLOGIA LTDA., Processo nº 0008884- 17.2020.8.26.0002, 13ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP. R. 14 (02/03/2022), PENHORA em favor de AGRICHEM DO BRASIL S/A, Processo nº 5000058-51.2017.8.21.0004, 1ª Vara Cível da Comarca de Bagé/RS. Av. 16 (18/12/2023), PENHORA em favor de HELM DO BRASIL MERCANTIL LTDA., Processo nº 5002188-14.2017.8.21.0004, 3ª Vara Cível da Comarca de Bagé/RS. Av. 17 (24/04/2024), EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do BANCO DO BRASIL S/A, Processo nº 5003302-51.2018.8.21.0004, 3ª Vara Cível da Comarca de Bagé/RS.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.376.260,86 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 002 - DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o Terreno, situado na cidade de Bagé/RS, á Rua Odilon Álvares, sob nº 2.040, constituído de parte do lote 05, da quadra 02, do Núcleo Hortícola Nova Esperança, com a área superficial de 450,00 m², medindo 15,00 metros (quinze metros) de frente sudeste à citada Rua Odilon Álvares, mesma medida na linha dos fundos ao noroeste, limitando-se com o lote 03; 30,00 metros (trinta metros) de frente a fundos por ambos os lados, limitando-se pelo lado nordeste, com o lote 06 e, pelo outro, ao sudoeste, limita-se, com propriedade de João Gilberto Botelho Vieira, distando 35,00 metros (trinta e cinco metros) da esquina ao sudoeste, com a Rua 143. Localizado no quarteirão assim formado: ao sudeste, com a Rua Odilon Álvares, ao nordeste, com a Rua João Maria Malafaia, antigamente denominada Rua 145; ao sudoeste coma Rua 143; e ao noroeste, com a Avenida Santa Tecla. Matrícula nº 59.039 do CRI de Bagé/RS. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 59039, conforme R. 05 (02/10/2014), ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DE BAGÉ - SICREDI FRONTEIRA SUL. Av. 06 (22/09/2017) e R. 07 (09/04/2018), EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA. Av. 08 (11/08/2020), PENHORA em favor de ITAÚ UNIBANCO S/A, Processo nº 004/1.16.0009028-1 (CNJ: 0016252-51.2016.8.21.0004), 3ª Vara Cível da Comarca de Bagé/RS. R. 09 (08/10/2020), PENHORA em favor de HELM DO BRASIL MERCANTIL LTDA., Processo nº 004/1.17.0002400-0 (CNJ: 0004735-15.2017.8.21.0004), 2ª Vara Cível da Comarca de Bagé/RS. R. 10 (02/03/2022), PENHORA em favor de AGRICHEM DO BRASIL S/A, Processo nº 5000058-51.2017.8.21.0004, 1ª Vara Cível da Comarca de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto - CEP 06400-000, Fone: (11)4635-5248, Barueri-SP - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Bagé/RS. Av. 12 (18/12/2023), PENHORA em favor de HELM DO BRASIL MERCANTIL LTDA., Processo nº 5002188-14.2017.8.21.0004, 3ª Vara Cível da Comarca de Bagé/RS. Av. 13 (24/04/2024), EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do BANCO DO BRASIL S/A, Processo nº 5003302-51.2018.8.21.0004, 3ª Vara Cível da Comarca de Bagé/RS. Av. 14 (01/08/2024), PENHORA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Processo nº 5001973-70.2017.4.04.7109, 1ª Vara Federal da Comarca de Santa Cruz/RS. AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 274.763,70 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 1.651.024,56 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 4.470.935,33 (junho/2022 - Conforme fls. 1318 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/02/2025 às 10h20min, e termina em 17/02/2025 às 10h20min; 2ª Praça começa em 17/02/2025 às 10h21min, e termina em 11/03/2025 às 10h20min.

6 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação

pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

7 - PAGAMENTO - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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 da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto - CEP 06400-000, Fone:
(11)4635-5248, Barueri-SP - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

8 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira 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.

9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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.

10 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da

Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

12 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 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: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

4ª VARA CÍVEL

Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto - CEP 06400-000, Fone:
(11)4635-5248, Barueri-SP - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

15 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalmazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados CAMPO NOVO INSUMOS AGROPECUÁRIOS LTDA., na pessoa de seu representante legal; MIRIAM USTARROZ TEIXEIRA, JOÃO PAULO SEIXAS CEOLIN, seus cônjuges, se casados forem, os credores hipotecários LONGPING HIGH-TECH BIOTECNOLOGIA LTDA. (atual denominação de DOW AGROSCIENCES SEMENTES & BIOTECNOLOGIA BRASIL LTDA.), CTVA PROTEÇÃO DE CULTIVOS LTDA. (atual denominação de DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA.), o credor fiduciário COOPERATIVA DE CREDITO E INVESTIMENTO LIBERDADE - SICREDI LIBERDADE (atual denominação de COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DE BAGÉ - SICREDI FRONTEIRA SUL), bem como os credores HELM DO BRASIL MERCANTIL LTDA., AGRICHEM DO BRASIL S/A, BANCO DO BRASIL S/A, ITAÚ UNIBANCO S/A, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 24/11/2017. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Barueri, aos 20 de janeiro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**