

15ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **INDÚSTRIA BRASILEIRA DO PEIXE LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.039.896/0001-00; **MAURO MURATÓRIO NOT**, inscrito no CPF/MF sob o nº 011.777.318-27; **RICARDO FERREIRA BENTO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 667.728.938-91; **bem como seus cônjuges, se casados forem**; e **da titular do domínio e garantidora QUINHA AGROPECUÁRIA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.036.195/0001-80.

A Dra. Fernanda Regina Balbi Lombardi, MM. Juíza de Direito da 15ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/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 **INDÚSTRIA BRASILEIRA DO PEIXE LTDA - Processo nº 1024618-88.2020.8.26.0002**, 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. Cumpre 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 19/05/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 22/05/2026 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 22/05/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 11/06/2026 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 atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de ITR e demais taxas e impostos 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.

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 o mesmo ser analisado 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 judicial 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: MATRÍCULA Nº 107.559 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE TATUÍ/SP - IMÓVEL: Fazenda Mosa (Gleba A), rodovia Estadual SP-129, Km 51,5, bairro Enxovia ou Paiol, Município de Tatuí/SP. Marco inicial: Vértice BFM-P-10889 (coordenadas long. -48º00'16,899" e lat. -23º23'00,782"), situado em ponto comum da referida rodovia. Vértices (código, longitude, latitude e altitude); seguimento (código, azimuth e distância), respectivos: BFM-P-10889, -48º00'16,899", -23º23'00,782", 668,32; BFM-P-10925, 146º04', 54,4; BFM-P-10925, -48º00'15,830", -23º23'02,249", 667,84, BFM-P-10924, 188º44', 261,2; BFM-P-10924, -48º00'17,229", -23º23'10,640", 667,61, BFM-P-10923, 169º19', 40,45 [...] BFM-P-10886, -48º00'42,429", -23º23'10,838", 662,23, BFM-P-10887, 69º18', 45,81; BFM-P-10887, -48º00'40,920", -23º23'10,312", 663,59, BFM-P-10888, 66º38' 696,42; BFM-P-10888, -48º00'18,409", -23º23'01,335", 669,04, BFM-P-10889, 68º21', 4614. Confrontantes: BFM-P-10889/ ACT-M-1754, imóvel da matrícula nº 107.560; ACT-M-1754/ ACT-M-1723, imóvel da matrícula nº 83.560; ACT-M-1723/ ACT-M-1711, imóvel da matrícula nº107.561; ACT-M-1711/ ACT-M-1712, imóvel da matrícula nº 14.997; ACT-M-1712/ BFM-P-10089, rodovia Estadual SP-129. Área 453,3851 hectares; perímetros de 10.939,96m. Área total 623,5460 hectares; módulo rural 9,8788 hectares; nº módulos rurais 57,44; módulos fiscais 18,00 hectares; nº módulos fiscais 34,6414; fração mínima de parcelamento 2,00 hectares.

Consta na Av.01,02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25 e 26 desta matrícula que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO BRADESCO

S.A. **Consta na Av.27 desta matrícula** o arresto da propriedade, em favor do Banco Bradesco S.A. **Consta na Av.28 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1026208-03.2020.8.26.0002, em trâmite na 13ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por BANCO BRADESCO S.A contra QUINHA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E AGROPECUÁRIA LTDA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária ROSANA MEINGAST NOT. **Consta na Av.29 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Consta às fls.1482 dos autos, que o imóvel se encontra situado à Rodovia Gladys Bernardes Minhoto, km 51,5, coordenada 23°23'09.6"S 48°00'58.1 "W, com área de 187,3492 alq. Ou 453,3851 ha ou 4.533.851,00m2.

Consta às fls.1658 dos autos, a área construída de 13.640,73m2, com diversas benfeitorias.

Consta às fls.1948 dos autos, que MAURO MURATÓRIO NOT é sócio administrador da garantidora QUINHA AGROPECUÁRIA.

Consta às fls.2264 dos autos, que o leilão será sobre o bem, e não somente sobre os direitos possessórios.

Consta às fls.4309 dos autos, o contrato de arrendamento de terras e infraestrutura de silos de grãos, firmado entre QUINHA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E AGROPECUÁRIO LTDA (arrendante) e QUALLY GRAMA COMÉRCIO LTDA (arrendatária), a área a ser arrendada compreende 140 hectares de plantio de sequeiro e 110 hectares de plantio irrigados, distribuídos em 4 pivots centrais de irrigação que será explotado pela arrendatária para cultivo de grama de espécie variada e outras finalidades, pelo prazo de 12 (doze) anos.

INCRA nº 631.078.019.593-3.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 70.631.000,00 (setenta milhões seiscientos e trinta e um mil reais) para setembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 8.155.405,94 (outubro/2025).

São Paulo, 29 de abril de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Fernanda Regina Balbi Lombardi
Juíza de Direito