43ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Doeler Agronegócios e Tecnologia LTDA** (CNPJ 07.688.788/0001-10), **Victor Doeler** (CPF 303.519.360-68), **Deisy Doeler** (CPF 416.228.550-00), **Rudney Doeler** (CPF 303.548.890-87), **Leila Nanci Pereira Doeler** (CPF 417.122.770-49) e **Ronald Doeler** (CPF 420.386.180-20), bem como do coproprietário **Darven Doeler** (CPF 007.415.230-00), e dos credores hipotecários **Banco do Brasil S.A.** (CNPJ 00.000.000/0001-91), **Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento das Regiões Centro do RS e MG – SICREDI RSMG** (CNPJ 95.594.941/0001-07) e **Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. – BANRISUL** (CNPJ 92.702.067/0001-96), nos autos da **Ação Monitória** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Syngenta Proteção de Cultivos LTDA**. Processo nº **0046955-17.2022.8.26.0100**.

O Dr. **Miguel Ferrari Junior**, Juiz de Direito da 43ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **20/02/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **23/02/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **23/02/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **16/03/26**, às **15h00,** do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7° do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM n° 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Reserva da quota-parte – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Da Hipoteca – Será extinta a hipoteca gravada, por força da arrematação judicial, devendo a transferência do imóvel ao arrematante ser realizada de forma livre e desimpedida deste ônus, conforme artigo 1.499, inciso VI do Código Civil.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados

obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bens –

I) UM TERRENO URBANO com a área superficial de 1.512m2. situado na esquina das ruas "Crescêncio e Coronel Scherer" desta cidade, com as seguintes confrontações e metragens: a Oeste, onde mede 56,00 m, divide com a Rua Crescêncio, onde faz frente; ao Norte, onde mede 27,00m, divide com a Rua Cel. Scherer, onde também faz frente; a Leste, onde mede 56,00m, divide com terreno de Werner Doeler e/ou Comercial de Cereais São Pedro Ltda. e ao Sul, onde mede 27,00m, divide com terreno de Eulanda Eugênia Gabriel, inclusive dois (2) armazéns de alvenaria com as seguintes metragens e característicos: coberto com telhas de barro, onde se acham localizados: um depósito para arroz e uma peça para balança, medindo 434,00m2.; uma área construída de alvenaria, coberta de telhas de barro onde se acham localizados dois (2) armazéns para depósito de arroz, medindo 682,00m2, tudo conforme transcrição nº 18216 do Livro 3-AL, em 15/12/75. Imóvel objeto da matricula 4.890 do 1º CRI de São Pedro do Sul/RS e Inscrição Municipal sob n° 007.001.000.00.027.001.

Consta na Av.5 (15/01/2015) que o imóvel objeto desta matricula está designado cadastralmente como sendo o lote 1 da quadra 7, e as edificações possuem o nº 1.173 da Rua Prefeito Werner Doeler (antiga Rua Crescêncio), esquina com a Rua Coronel Scherer.

Segundo auto de avaliação de fls. 696 o imóvel está localizado à Rua Prefeito Werner Doeler, nº 1173 – São Pedro do Sul/RS. Sobre o terreno encontra-se edificado um prédio comercial constituído por dois salões, três banheiros sendo um adaptado para pessoas com necessidades especiais, cozinha, pátio e duas salas.

Ônus da Matrícula – Consta no R.10 (09/10/2015) a hipoteca em favor de Syngenta Proteção de Cultivos LTDA. Consta na Av.11 (04/08/2023) a penhora exequenda.

Avaliação do bem – (novembro/2023) – R$1.500.000,00 que atualizada até outubro/2025 perfaz R$1.642.139,33. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 70% (setenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

II) Parte ideal correspondente a 19ha.65a.63ca. (dezenove hectares, sessenta e cinco ares e sessenta e três centiares) extraídos da área maior descrita como UMA FRAÇÃO DE TERRAS DE CAMPO com matos e aramados correspondentes, com a extensão superficial

de 671ha.33a.11ca. (seisentos e setenta e um hectares, trinta e três ares e onze centiares), situada em Paula Gomes, no Distrito de Umbú, imóvel denominado “Fazenda da Sorte – Gleba 2”, neste município, com as seguintes confrontações: NORDESTE, limita-se com terras de propriedade de Telmo Brugalli Flores e Tânia Binato Flores (Matricula 6507 e 6508), com terras pertencentes ao espólio de Maria Fallina Salla (Matricula 3486), com terras de propriedade de Sérgio Salla Chagas (Matricula 3486) e com terras pertencentes a Valter Felice Salla Filho e Daniele de Moraes Salla (Matricula 6563), com terras de propriedade de Walter Felice Salla e Dalva de Freitas Salla (Matricula 6561 e 6562); LESTE, limita-se com terras pertencentes a Walter Felice Salla e Dalva de Frentas Salla (Matricula 3005); SUL, limita-se com terras de propriedade de Walter Felice Salla e Dalva de Freitas Salla (Matricula 3005); SUDOESTE, limita-se por uma linha sinuosa como Rio Ibicuizinho; OESTE, limita-se com a estrada de ferro pertencente à Rede Ferroviária Federal S.A. UM AÇUDE para quarenta quadras. Imóvel objeto da matricula 7.566 do 1º ORI de Cacequi/RS com Cadastro de Imóvel Rural sob o nº 864.030.000.310-7.

Consta na Av.2 (23/07/2020) a servidão administrativa perpétua de passagem subterrânea de uma faixa de terras de 30.650,00m².

Segundo auto de avaliação de fls. 797/805 o imóvel está localizado em zona rural do município de Cacequi/RS, no lugar denominado Fazenda da Sorte em Paula Gomes, Distrito de Umbú. Para chegar ao imóvel percorre-se 35km de estrada de chão, tendo como coordenadas geográficas do ponto referêncial vértice LATITUDE 29°47’56,76995” S e LONGITUDE 54°29’54,35504” W. Não foi possível precisar o ponto exato da parte ideal penhorada. Não foram avaliadas benfeitorias construtivas no imóvel.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.3 (23/07/2020) a hipoteca cedular de 1°grau da área de 108ha.84a.37ca. em favor de Banco do Brasil S.A. Consta na Av.6 (23/07/2020) a hipoteca cedular de 1°grau da área de 19ha.65a.63ca. em favor de Syngenta Proteção de Cultivos LTDA. Consta na Av.9 (03/08/2023) a penhora exequenda. Consta no R.10 (06/11/2023) a hipoteca cedular de 1°grau da área de 200ha. em favor de Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados da Região Centro do Rio Grande do Sul – SICREDI Região Centro. Consta no R.14 (10/09/2024) a hipoteca cedular de 1°grau da área de 18ha. em favor de Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. – BANRISUL. Consta no R.15 (10/09/2024) a hipoteca cedular de 1°grau da área de 18ha. em favor de Banco do Estado do Rio Grande do Sul – BANRISUL. Consta no R.16 (06/01/2025) a hipoteca de 1º grau em favor de Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. – BARISUL. Consta no R.17 (06/03/2025) a hipoteca de 2º grau em favor de Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento das Regiões Centro do RS e MG – SICREDI Região Centro RSMG. Consta no R.18 (06/03/2025) a hipoteca de 3º grau em favor de Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento das Regiões Centro do RS e MG – SICRED RSMG. Consta no R.19 (06/03/2025) a hipoteca de 4º grau em favor de Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento das Regiões Centro do RS e MG – SICRED RSMG. Consta no R.20 (25/06/2025) a hipoteca de 2º grau em favor de Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. – BANRISUL. Consta no R.21 (02/10/2025) a hipoteca de 2º grau em favor de Banco do

Estado do Rio Grande do Sul S.A. – BANRISUL. Consta na Av.22 (02/10/2025) o aditivo da hipoteca objeto do R.21.

Avaliação da parte ideal – (janeiro/2024) – R$314.500,80 que atualizada até outubro/2025 perfaz R$342.077,37. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam os Executados, o coproprietário, os credores hipotecários e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

São Paulo, 14 de outubro de 2025.

Miguel Ferrari Junior
Juiz de Direito