36ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Mendes Ferreira Comércio e Representações LTDA** (CNPJ 71.174.098/0001-41), **Luis Antônio Ferreira Telles** (CPF 071.425.518-10), **Rose Emília Dias Telles** (CPF 921.713.036-20), **espólio de Washington Luiz Mendes** (CPF 366.410.906-63) e **Cláudia Maria Mendes** (CPF 393.420.186-53), bem como dos coproprietários **Evangelista Rodrigues da Silva** (CPF 035.448.126-65) e sua cônjuge **Glaucia Giane Balbino Xavier Silva** (CPF 944.640.816-49), **Pedro Teixeira de Morais** (CPF 361.463.236-91) e sua cônjuge **Helena Maria Rodrigues de Morais** (CPF 451.317.676-87) e **Juedson Ferreira dos Santos** (CPF 096.060.726-19), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **CTVA Proteção de Cultivos LTDA**. Processo nº **0197750-21.2011.8.26.0100**.

A Dra. **Fernanda Yamakado Nara**, Juíza de Direito da 36ª 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 **14/10/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **17/10/25** 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 **17/10/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **06/11/25**, 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 realizada por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

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.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7° do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento 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.

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

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lanços 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 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.

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 Leiloeira a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM n° 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

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 de 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 lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

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, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bens:

Lote 01 – Uma parte de terras situada na Fazenda Taquaral, lugar denominado Ponte Queimada, neste Município e Comarca de Perdizes, com a área total de 38,32,34 ha., dentro dos seguintes limites e confrontações: “Começa no entroncamento de uma cerca com o córrego sem nome onde inicia a divisa com Alaerdes Borges, segue a direita por cerca e

vai, rumo extensão de 270 metros até encontrar uma cerca que vem da esquerda onde passa a dividir com José Ribeiro Chaves Filho, segue por essa numa extensão de 130 metros até encontra uma vertente, segue vertente abaixo com João de Lourdes Borges, segue por esta cerca numa extensão de 560 metros até a cabeceira da grota, segue grota abaixo numa extensão e 560 metros até a cabeceira uma vertente, segue vertente abaixo numa distância de 240 metros até encontrar uma cerca, segue uma extensão de 735 metros até encontrar o ponto inicial desta descrição". Imóvel objeto da matricula 2.960 do 1º CRI de Perdizes/MG com INCRA sob o nº 423.076.003.344-8.

Consta na Av.6 (28/12/04) a retificação de área do imóvel objeto desta matricula para **47,56,52 ha.** constando a seguinte descrição: "A descrição perimétrica do Imóvel, tem-se inicio no **vértice 1**, a beirado Córrego Cafundó, nas **coordenadas geográficas: Latitude: 19°33'43,16"S e Longitude: 47°19'14,93"W e Coordenadas UTM: N=7.835.328,5064 e E=256.513,4894 de acordo com o Datin SAD-69, na zona 23S, com rumos refenciados ao Norte verdadeiro.** Deste cértice segue em divisa natural, confrontando com o proprietário Luis Antônio Ferreira Telles, no rumo e distância de NE86°28'00" por 800,77m e por uma pequena vertente no sentido da jusante por uma extensão de 155,99 e por outra vertente no sentido da jusante por uma extensão de 247,00m, passando pelos vértices 2; 3 e 4, deste segue pela cerca de arame confrontando com José do Carmo Borges nos rumos e distâncias de SE42°00'19" por 287,33m; SE40°39'49" por 117,84m e SE40°43'27" por 168,42m, passando respectivamente pelos vértices 5; 6 e 7, deste segue pelo Córrego no sentido da montante por uma extensão de 773,39m e pela cerca de arame confrontando com Alaerdes Borges nos rumos e distâncias de NW43°32'27" por 61,47m; NW83°50'35" por 42,75m; SW49°32'11" por 17,25m; SW55°24'44" por 38,60m; NW78°48'08" por 12,26m; NW66°52'02" por 16,47m; NW80°111'00" por 18,43m; NW84°41'34" por 67,86m; NW56°25'52" por 54,37m; NW50°17'52" por 38,06m e NW32°56'10" por 11,67m, passando respectivamente pelos vértices 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18 e 19, deste segue pela vertente no sentido da jusante, ainda confrontando com Alaerdes Borges por uma extensão de 434,35m até o vértice 20, deste segue pelo Córrego Cafundó, confrontando com Edmo Mesquita Filho por uma extensão de 180,59m até o vértice 1, onde teve inicio esta descrição".

Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado na Fazenda Taquaral, sendo ainda denominado Ponte Queimada, em zona rural de Perdizes/MG, com área total superficial de 47,5652ha. Não foram verificadas cercas ou outras benfeitorias sobre o terreno.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.7 (14/10/2011) a prenotação da ação exequenda. Consta na Av.8 (08/11/2011) a prenotação da ação sob o nº 0498.11.002461-5 da Vara Única de Perdizes/MG. Consta no R.9 (04/05/2012) a penhora exequenda. Consta no R.10 (19/02/2014) a penhora em favor de Chemtura Indústria e Química do Brasil extraída dos autos sob o nº 0498.11.002461-5 da Vara Única de Perdizes/MG. Consta no R.11 (22/01/2018) a penhora em favor de J.Ercilio de Oliveira Advogados extraída dos autos sob o nº 0498.12.000143-9 da Vara Única de Perdizes/MG. Consta no R.12 (21/07/2023) a penhora em favor de Chentura Indústria Quimica do Brasil Limitada extraída dos autos sob o nº 0024615-95.2011.8.13.0498 da Vara Única de Perdizes/MG. Consta no R.13 (23/08/2023) a penhora em favor de J. Ercílio de Oliveira Advogados extraída dos autos sob o nº

0024615-95.2011.8.13.0498 da Vara Única de Perdizes/MG. Consta no R.15 (06/10/2023) a penhora em favor de Paulo Vicente Barcelos extraída dos autos sob o nº 0002450-83.2013.8.13.0498 da Vara Única de Perdizes/MG.

Avaliação do bem – (outubro/2023) – R$1.475.000,00 que atualizada até agosto/2025 perfaz R$1.611.240,68. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Lote 02 – Parte ideal de 50% sobre um terreno urbano situado na Avenida Gercino Coutinho, nesta cidade e Comarca de Perdizes, com a área total de 2.624,00 metros quadrados, medindo 32,00 metros de frente, para a referida Avenida; 82,00 metros pela direita, em divisa com Antônio Ribeiro da Silva; 82,00 metros pela esquerda em divisa coma Rodovia de acesso a Perdizes e 32,00 metros pelos fundos em divisa com a Rodovia de avesso a Perdizes e 32,00 metros pelos fundos em divisa com a Rua Nossa Senhora da Conceição. Imóvel objeto da matricula 4.331 do 1º CRI de Perdizes/MG com Inscrição Municipal sob o nº 5529.

Consta na Av.3 (09/02/94) a construção de um galpão industrial de dois pavimentos que recebeu o nº 565, constituído por 7 (sete) blocos. Consta na Av.11 (04/07/2011) a construção de 1 (um) galpão.

O imóvel está localizado à Avenida Gercino Coutinho, n° 565, Centro, Perdizes/MG, com lateral para Rodovia de acesso à Perdizes/MG. Segundo laudo de avaliação, sobre o terreno encontram-se edificados dois galpões industriais, sendo o principal com dois pavimentos e subdividido em 7 (sete) blocos, contendo compartimentos de escritório, vestiário, lavanderia, zeladoria, sanitários, copa e vão livre, com área total de 886,79m² e o secudário de um pavimento com 251,71m² de área construída, apenas de vão livre.

Ônus da Matrícula – Consta no R.9 (28/05/04) a hipoteca em favor de Dow Agroscience Industrias LTDA (antiga denominação de CTVA Proteção de Cultivos LTDA). Consta no R.10 (11/05/09) a hipoteca em favor de Dow Agroscience Industriais LTDA (antiga denominação de CTVA Proteção de Cultivos LTDA). Consta na Av.12 (08/11/2011) a prenotação da ação sob o nº 0498-11.002461-5 da Vara Única de Perdizes/MG. Consta no R.13 (04/05/2012) a penhora exequenda. Consta no R.14 (04/02/2015) a penhora em favor de Dow Agrosciences Industrial LTDA extraída dos autos sob o nº 0498.11.002709-7. Consta no R.15 (23/02/2015) a penhora em favor de Juedson Ferreira dos Santos extraída dos autos sob o nº 000319-58.2013.5.03.0048 da Vara do Trabalho de Araxá/MG. Consta no R.16 (26/03/2015) a penhora em favor de Evangelista Rodrigues da Silva extraída dos autos sob o nº 0001101-65.2013.5.03.0048 da Vara do Trabalho de Araxá/MG. Consta no R.17 (20/04/2015) a penhora em favor de Pedro Teixeira de Morais extraída dos autos sob o nº 0000320-43.2013.5.03.0048 da Vara do Trabalho de Araxá/MG. Consta no R.19 (06/06/2023) a penhora em favor de União (Fazenda Nacional) extraída dos autos sob o nº 0001190-77.2017.4.01.3802 da 2ª Vara Federal, Cível e Criminal de Uberaba/MG. Consta no R.21 (14/06/2024) a penhora em favor de Caixa Econômica Federal - CEF extraída dos autos sob o nº 0000978-95.2013.4.01.3802 da 1ª Vara Federal, Cível e Criminal de Uberaba/MG.

Avaliação da parte ideal – (outubro/2023) – R$1.263.915,00 que atualizada até agosto/2025 perfaz R$1.380.658,49. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Lote 03 – Uma gleba terras de cultura e campos, situada na Fazenda Taquaral, neste Municipio e Comarca de Perdizes, com a área total de 79,44,99ha., sendo 11,19,11ha. de terras de cultura de 1ª ocupadas em reserva Permanente, 15,89,00ha. de terras de cultura de 2ª, ocupadas em Reserva Legal, 38,25,02ha. de terras de cultura de 1ª, ocupadas em mata nativa e 14,11,86ha. de terras de campos de 1ª, ocupadas em vegetação nativa, dentro dos seguintes limites e confrontações: "A descrição perimétrica do imóvel, tem-se inicio no **vértice 1,** a beira da Vertente, nas **coordenadas geográficas, Latitude: 19°33'43,16"s e Longitude: 47°19'14,93"W e coordenadas UTM: N7.835.328,5084 e E256.513,4894 de acordo com o Datum SAD-69 da Zona 238, com rumos referenciados ao Norte Verdadeiro**. Deste vértice segue pela vertente no sentido da jusante. Confrontando com Edmo Mesquita Filho por uma extensão 282,60m até o vértice 2, deste segue pelo Córrego Cafundó no sentido da jusante confrontando com José Reinaldo da Cunha por uma extensão de 471,41 m até o vértice 3, deste segue pelo mesmo córrego no sentido da jusante, confrontando com Manoel da Cruz por uma extensão de 1419,32m até o vértice 4, deste segue por um vale e vertente no sentido da montente, confrontando com José do Carmo Borges por uma extensão de 827,04m até o vértice 4, deste segue por uma pequena vertente no sentido da montante ainda confrontando com José do Carmo Borges por uma extensão de 154,71m até o vértice 5, deste segue em divisa natural confrontando com o próprio Luis Antônio Ferreira Telles, no rumo e distância de SW86°28'00" por 800,77m até o vértice 1, onde teve incio esta descrição". Imóvel objeto da matricula 8.768 do 1º CRI de Perdizes/MG com INCRA sob nº 000019.771333-0.

Consta na Av.3 (24/10/02) o desmembramento de uma área de 50,82,00ha., restando o resmanescente do imóvel com **28,62,99ha**.

Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado na Fazenda Taquaral, zona rural de Perdizes/MG, com área total superficial de 28,6299ha. Não foi possível precisar a localização exata da área remanescente do imóvel, nem se verificou cercas ou outras benfentorias construtivas.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.4 (14/10/2011) a prenotação da ação exequenda. Consta na Av.5 (08/11/2011) a prenotação da ação sob o nº 0498.11.002461-5 da Vara Única de Perdizes/MG. Consta no R.6 (04/05/2012) a penhora exequenda. Consta no R.7 (22/01/2018) a penhora em favor de J. Ercilio de Oliveira Advogados extraída dos autos sob o nº 0498.12.000143-9 da Vara Única de Perdizes/MG. Consta no R.8 (21/07/2023) a penhora em favor de Chentura Indústria Química do Brasil Limitada extraída dos autos sob o nº 0024615-95.2011.8.13.0498 da Vara Única de Perdizes/MG. Consta no R.9 (23/08/2023) a penhora em favor de J. Ercílio de Oliveira Advogados extraída dos autos sob o nº 0024615-95.2011.8.13.0498 da Vara Única de Perdizes/MG. Consta no R.11 (06/10/2023) a penhora em favor de Paulo Vicente Barcelos extraída dos autos sob o nº 0002450-83.2013.8.13.0498 da Vara Única de Perdizes/MG.

Avaliação do bem – (outubro/2023) – R$947.000,00 que atualizada até agosto/2025 perfaz R$1.034.471,14. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, 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 no site são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Ficam os Executados, os coproprietários, cônjuges 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, 12/08/2025.

Fernanda Yamakado Nara
Juíza de Direito