

2ª VARA DA COMARCA DE CAPÃO BONITO – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos herdeiros **ALINY VANESSA ALVES RUIZ** inscrita no CPF sob nº 186.245.278-48, **ROSELI APARECIDA RODRIGUES RUIZ** inscrita no CPF sob nº 181.830.848-77, **DIEGO MARCEL RODRIGUES RUIZ** inscrito no CPF sob nº 348.574.338-00, **NATHÁLIA JULIA RODRIGUES RUIZ** inscrita no CPF sob nº 364.870.518-02, **MARIA GABRIELLA QUEIROZ RODRIGUES RUIZ** inscrita no CPF sob nº 455.681.928-80, **JOSE MIGUEL RODRIGUES RUIZ** inscrito no CPF sob nº 455.682.348-09 e **MARIA IZABEL RODRIGUES RUIZ** inscrita no CPF sob nº 455.682.638-17 neste ato representados por sua genitora, **MARIA EDUARDA SCHEFFER RODRIGUES RUIZ** neste ato representada por sua genitora, do inventariado **ESPÓLIO DE JOSÉ MIGUEL RODRIGUES RUIZ** inscrito no CPF sob nº 155.738.588-23 na pessoa de seu inventariante, e demais interessados. A **DRA. CAROLINE COSTA DE CAMARGO**, MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Capão Bonito - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão de bens imóveis, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Inventário** - movida por **THAMIRES SILVA RUIZ** - Processo nº **0000281-73.2003.8.26.0123** - em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.legisleiloes.com.br, **O 1º Leilão terá início no dia 23/10/2024 à partir das 14:00h, e encerramento no dia 28/10/2024 às 14:00h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 18/11/2024 às 14:00h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **50%** (cinquenta por cento) da última avaliação atualizada.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site www.legisleiloes.com.br.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma www.legisleiloes.com.br, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. 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.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em oferecer proposta de pagamento

parcelado, condicionada a aceitação do MMº Juízo competente, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultuoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

RELAÇÃO DO BEM: Fazenda com aproximadamente 215,93 ha - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA 4.460: Gleba nº 184-A, com a **área de (07) hectares e sessenta e cinco (65) ares de terras**, iguais a três (3) alqueires e dezesseis (16) centésimos de alqueire, dentro das divisas e confrontações seguintes: - "Tem início no marco M-1, situado à margem de um córrego, junto as divisas da gleba nº 184-B, de Agenor Romão da Cruz; daí, confrontando com a gleba nº 184-C, de João Romão da Cruz, sobe pela margem deste córrego, numa extensão de 211,48 metros, onde atinge o marco M-2; deste ponto, abandonando o córrego, deflete a direita e confrontando com a gleba nº 191, de Sebastiana Lopes de Castro; segue em linha reta, no rumo NW 81º50' e distância de 368,42 metros, onde atinge o marco M-3; deste ponto, faz canto deflete à direita e passando a confrontar com a gleba ocupada por Benedito Romão da Cruz; segue pelo arco de círculo de raio municipal igual a 8 Km, numa extensão de 238,51 metros, onde atinge o marco M-4; deste ponto, faz canto à direita e passando a confrontar com a gleba nº 184-B, de Agenor Romão da Cruz; segue por uma divisa de alinhamento irregular, com rumos e distâncias seguintes: - SE 77º05' e 81 metros; SE 72º56' e 119,50 SE 77º43' e 54,58 metros; SE 75º10' e 92,40 metros, onde atinge o ponto inicial; AO NORTE: - com a gleba nº 184-B, de Agenor Romão da Cruz; AO SUL: - com a gleba nº 191, de Sebastiana Lopes de Castro; A LESTE: - com a gleba nº 184-C, de João Romão da Cruz; e a OESTE: com terras devolutas de âmbito estadual do 3º Perímetro de Capão Bonito, ocupada por Benedito Romão da Cruz. **Consta na Av.09** que o imóvel passou a denominar-se "Fazenda Santa Rosa". Cadastrado no INCRA sob nº 637 025 014 486-9, área total: - 7,6ha., módulo: - 16,0, nº de módulos 0,47, fração mínima de parcelamento: - 3,0ha. **Consta no Laudo Pericial de fls. 1.526/1.606**, realizado pelo Perito em 19/08/2016, que o imóvel avaliando é representado por área rural localizada no Bairro da Monjolada, perímetro rural do Município Guapiara/SP, **formado pela unificação informal das matrículas nºs 4.460, 11.550, 4.887, 2.890, 379, 2.023 e 4.498 do CRI de Capão Bonito/SP.** O imóvel avaliando é identificado apenas como "Fazenda" e se localiza no perímetro rural do município de Guapiara, Estado de São Paulo, mais precisamente no Bairro da Monjolada. O acesso ao imóvel se dá por Estrada Municipal não pavimentada, derivada de Rodovia Estadual pavimentada. O percurso de acesso ao imóvel começa na rotatória onde se inicia a Rodovia José Rodrigues do Espírito Santo - SP 252, no sentido Guapiara -> Ribeirão Branco (presença de placa de indicação de sentido para Ribeirão Branco). Partindo do ponto mencionado, percorrem-se 11,00 quilômetros mais 800 metros pela Rodovia José Rodrigues do Espírito Santo - SP 252, pavimentada, até encontrar deflexão à esquerda. Deflete à esquerda e segue agora por Estrada Municipal, não pavimentada, por 3,0 quilômetros mais 200 metros, até chegar no imóvel avaliando. Observando os aspectos físicos nas redondezas nota-se que a topografia no geral é ondulada a montanhosa; a extensão superficial é predominantemente seca, com presença de alguns cursos d'água de pequeno a médio porte. O solo da região é misto, apresentando áreas de terra fértil para agricultura (diversas culturas perenes e temporárias) e outras de solo menos fértil, utilizadas no geral para a pecuária (pastagem) e reflorestamento. A região tem melhoramentos públicos, como energia elétrica e estradas que proporcionam acesso durante todo o ano (boa trafegabilidade). O imóvel está distante do centro urbanizado de Guapiara, onde são encontrados serviços comunitários (escola, posto de saúde, delegacia, etc) e básicos (bancos, correios, lojas e prestadores de serviços de diversos departamentos. Por se tratar de uma região predominantemente rural, o Município de Guapiara apresenta vários estabelecimentos comerciais destinados as práticas agropecuárias, inclusive com assistências técnicas especializadas em algumas áreas. Considerando apenas as áreas nominais indicadas nos títulos de domínio, o imóvel avaliando teria **área total nominal de 215,93 ha ou 89,23 alq.** Ocorre que as matrículas nºs 379, 2.023 e 4.887 apresentam junto com a indicação de sua área nominal, o termo "aproximadamente". Esse termo indica que área nominal não é exata, podendo

ser maior ou menor que o indicado. Nos autos consta, apenas em forma de indicação, que a "Fazenda" tem aproximadamente 242,00ha ou 100,00 alq. Com os pontos levantados no local e as indicações do acompanhante da vistoria, a perícia verificou que os limites aproximados, apurados através de ferramenta gráfica do programa *Google Earth Pro* (área da poligonal), de fato resultam em uma área de aproximadamente 242,00 ha ou 100,00 alq. Os aspectos físicos apresentados pelo terreno do imóvel seguem as características observadas na região. A topografia do imóvel é representada por relevo ondulado a forte ondulado, sendo detectados poucos sinais de erosão (linear e sulco), apenas em área formada por pastagem. O relevo do terreno do imóvel avaliando é parcialmente adequado para o trato cultural mecanizado, em decorrência da porção com relevo forte ondulado e ao redor das áreas de mata. A extensão superficial do terreno é predominantemente seca. Como fonte de recursos hídricos conta com cursos de águas de pequeno porte (córregos) apenas cruzando seu interior. Os cursos naturais são de difícil acesso, devido a topografia do imóvel, e estão em sua maioria envoltos por mata ciliar densa. O terreno tem aproximadamente 40% de sua extensão superficial formada em mata nativa (envolve recursos hídricos e valos formados em decorrentes da topografia). Cerca de 40% da extensão territorial do imóvel é formada em plantação de soja e plantações diversas (abóbora, pimentão, tomate, entre outros). As áreas plantadas são arrendadas para terceiros, ou seja, o imóvel não conta com culturas próprias. O restante da extensão superficial do terreno do imóvel avaliando, ou seja, aproximadamente 20% é formado em pastagem. O imóvel conta com melhoramentos públicos básicos, se tratando de energia elétrica e água derivada de poço, apenas na região ocupada pela sede. A área se encontra parcialmente cercada por arame (ausência de cercas apenas nas divisas ocupadas por mata). Na região da sede também foram detectadas algumas árvores frutíferas compondo um pequeno pomar (uso próprio do imóvel). Destaque para o poço tipo caipira que atende as benfeitorias existentes na região do imóvel ocupada pela sede. Nota-se que existem várias benfeitorias no local. No entanto, segundo o acompanhante da vistoria, apenas a casa sede e um barracão (perímetro na cor vermelha) pertencem ao imóvel avaliando, sendo que as demais benfeitorias desmontáveis são de propriedade do Arrendatário. Casa sede – A casa sede é composta por 02 dormitórios, sala, cozinha e banheiro e é constituída por paredes de alvenaria cobertas por argamassa sob pintura em tinta látex; cobertura composta por telhas cerâmicas, apoiadas sobre estrutura de madeira; forração em laje; piso cimentado; esquadrias de madeira e metal. Essa benfeitoria tem área construída de 55,50m², se trata de uma edificação de classe "residencial, do grupo "casa" e padrão "econômico", com idade aparente de trinta (30) anos, estado de conservação classificado como "regular" e aspecto funcional classificado como "adequado". Galpão – O galpão é composto por 02 compartimentos cobertos por telhas de fibrocimento, apoiadas sobre estrutura de madeira; as estruturas estão dispostas sobre pilares de madeira; desprovidos de fechamento lateral; desprovido de forração; e piso em terra batida. Essa benfeitoria tem área construída de 381,63m², se trata de uma edificação de classe "serviço", do grupo "cobertura" e padrão "simpleS", com idade aparente de quinze (15) anos, estado de conservação classificado como "regular" e aspecto funcional classificado como "adequado". O imóvel avaliando conta com várias plantações temporárias (tomates, abóboras, pimentões, entre outras). No entanto, nenhuma dessas plantações temporárias pertencem ao imóvel avaliando, pois se tratam de plantações formadas por arrendatários. Segundo o acompanhante da vistoria, existem vários Arrendatários e que os valores gerados com os arrendamentos são recebidos pela Sra. Roseli Aparecida Rodrigues Ruiz. O acompanhante não soube informar quem são os arrendatários e quais os valores pagos pelos arrendamentos. Informou ainda que ele ocupa parte do imóvel, formada por ele próprio em pastagem, para criação de gado. **Consta no Laudo de Perícia de fls. 2.208/2.236**, realizado pela Perita em 26/06/2024, que a propriedade em questão é designada simplesmente como "Fazenda" e está localizada na zona rural de Guapiara, no estado de São Paulo, mais precisamente no entorno do bairro Monjolada. O acesso à propriedade é feito por uma estrada não urbanizada a partir de uma rodovia estadual pavimentada. A cerca de 12 Km da cidade de Guapiara, com acesso pela Rodovia José Rodrigues do Espírito Santo, pavimentada, após a bifurcação a direita, aproximadamente 3 km de estrada de terra com boa trafegabilidade. A região é predominantemente montanhosa, com uma superfície seca composta por pequenos riachos. Parte de área consta com terras férteis utilizadas para agricultura (culturas permanentes

e temporárias) e outras terras não férteis utilizadas para pecuária (pastagens) e reflorestamento. A área inclui melhoramentos públicos como eletricidade, água e esgoto e estradas de boa trafegabilidade. Distante aproximadamente 13 km da cidade de Guapiara onde ficam os prédios com serviços sociais como escola, posto de saúde, entre outros. Caracterização do Imóvel: No CRI de Capão Bonito as matrículas 4.460, 11.550, 4.887, 2.890, 379, 2.023 e 4.498 constituem o imóvel em questão no perímetro rural da cidade de Guapiara/SP. Matrícula 4.460: área nominal 7,65 ha.; Matrícula 2.890: área nominal de 18,40 ha.; Matrícula 379: Área aproximadamente de 12,00 ha.; Matrícula 2.023: área aproximadamente de 100,00 ha.; Matrícula 4.498: área nominal de 11,48 ha.; Matrícula 11.550: área nominal de 48,40 ha.; Matrícula 4.887: área aproximadamente de 18,00 ha.; A área nominal especificada no título de domínio do imóvel avaliado é de 215,93 hectares. As matrículas 379, 2.023 e 4.887 não constam a medida exata, por este motivo utilizaremos as informações constantes nos autos de 242 ha ou 100,00 alq. A extensão superficial do terreno é predominantemente seca. Como fonte de recursos hídricos conta com cursos de águas de pequeno porte (córregos) e com o fornecimento da companhia de água da região. Apesar dos recursos naturais terem difícil acesso devido a topografia do imóvel e sua mata ciliar densa, são utilizáveis. O terreno tem aproximadamente 60% (sessenta por cento) de sua extensão superficial formada em mata nativa (envolve recursos hídricos e valos formados em decorrentes da topografia). 20% são formados em pastagem e o restante formado por agricultura. Casa sede – A residência tem aproximadamente 55m², é composta por sala, cozinha, banheiro e 02 dormitórios. Coberta com telhas cerâmicas, com alvenaria revestida em argamassa com pintura. As esquadrias são de madeira e metal. Sua idade aparente é de 40 anos, com estado de conservação considerado “péssimo” e seu aspecto funcional classificado como “inadequado”. Poço Caipira – O poço localizado próximo a casa sede está desativado e sem condições de uso, com diâmetro de aproximadamente 1,5m está desativado desde 2016 conforme relato do Sr. Diego, acompanhante da perícia. Na diligência foram constatados alguns cultivos (pimentões, milho e hortaliças), que segundo o Sr. Diego, 07 (sete) alqueires são arrendados para o senhor “Nei” para o plantio de milho, onde não há um contrato firmado e não sabendo estimar o tempo que o arrendatário está no local. O cultivo de pimentão é feito pelo Sr. Diego em aproximadamente 02 (dois) alqueires. O cultivo de hortaliças de aproximadamente 01 (uma) tarefa identificado na diligência, o Sr. Diego não soube informar se o local é arrendado pela sua genitora, Sra. Roseli. A estufa de tomate cereja identificada e apresentada no relatório fotográfico está abandonada há aproximadamente 3 anos, segundo o Sr. Diego, não soube estimar o tempo e valor do arrendamento. Relatado pelo Sr. Diego que até o ano de 2.021 havia na propriedade o cultivo de soja, por um período de aproximadamente 04 anos. Nota: Na vistoria realizada em 2.016, foi constatado um galpão de 381,63m³ de padrão simples. Nesta nova vistoria, alegou o Sr. Diego que o galpão foi desmontado pelos arrendatários da época e constatado por esta perita. Na data da vistoria não foi encontrado benfeitorias reprodutivas na propriedade. **Imóvel localizado na zona Rural de Guapiara, com acesso pela Rodovia José Rodrigues do Espírito Santo, após bifurcação à direita, aproximadamente 3 Km de estrada de Terra, distante aproximadamente 13 km de Guapiara/SP. Imóvel matrícula nº 4.460 do CRI de Capão Bonito/SP.**

ÔNUS: Não constam nos autos documentos probantes de eventuais ônus que recaiam sobre o bem.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 5.145.140,08 (cinco milhões, cento e quarenta e cinco mil, cento e quarenta reais e oito centavos) para Agosto/2024.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC**. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o

presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Capão Bonito/SP, 20 de Agosto de 2024.

DRA. CAROLINE COSTA DE CAMARGO

MM^a. Juíza de Direito da 2^a Vara da Comarca de Capão Bonito - SP