

VARA ÚNICA DA COMARCA DE PIRATININGA- SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da executada **SANTA GIULIANA AGRO PASTORIL E REPRESENTAÇÕES LTDA - ME** inscrita no CNPJ sob o nº 49.941.883/0001-23 na pessoa de seu representante legal, e demais interessados. O **DR. FERNANDO BALDI MARCHETTI**, MMº. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Piratininga- SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão de bem móvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de Sentença** - em que **FLÁVIO DE JESUS ZANATA GAMONAR** move em face da referida requerida - Processo nº **0000025-65.2021.8.26.0458** - 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 04/02/2025 a partir das 14:45h, e encerramento no dia 07/02/2025 às 14:45h; 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 27/02/2025 às 14:45h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado em que se encontra. A descrição detalhada, 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. Os débitos de natureza tributária, que se adequem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação.

DA RETIRADA: Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à remoção, transporte e transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s). Para retirar o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar em cartório o respectivo "Mandado de Entrega do Bem". As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Provimento CSM nº 1.625, de 09 de fevereiro de 2.009, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e o caput do artigo 335, do Código Penal.

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 poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

RELAÇÃO DO BEM: Imóvel rural com 62,0690 ha - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Uma propriedade agrícola denominada **ÁREA A6 (destacada da Fazenda Bandeirantes - Gleba A, Setor Leste)**, localizada nesta cidade de Piratininga-SP, com a área superficial de **62,0690 hectares**, certificada pelo INCRA sob nº baec70d6-8b91-4df4-aeb4-89401b4bcacc, com as seguintes características e confrontações: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ENA-P-221, de coordenadas

Longitude: 49°09'22,730" W e Latitude: 22°22'52,799" S e Altitude: 498,292 metros; situado entre o Córrego Barreiro, o imóvel objeto da Matrícula nº 9.998, desta Serventia Registral (Área A3) e a área em descrição, daí, segue confrontando com o imóvel objeto da Matrícula nº 9.998, desta Serventia Registral (Área A3), com azimute de 127°39' numa distância de 46,12 metros até o vértice AJH-V-T771, de coordenadas Longitude 49°09'21,454" W e Latitude 22°22'53,715" S e Altitude: 498,368 metros; com azimute de 103°45" numa distância de 72,66 metros até o vértice AJH-V-T770, de coordenadas Longitude: 49°09'18,987" W e Latitude: 22°22'54,277" S e Altitude: 498,465 metros; com azimute de 99°39' numa distância de 35,23 metros até o vértice AJH-V-T769, de coordenadas Longitude: 49°09'17,773" W e Latitude: 22°22'54,469" S e Altitude: 498,687 metros; com azimute de 89°28 numa distância de 40,43 metros até o vértice AJH-V-T768, de coordenadas Longitude: 49°09'16,360" W e Latitude: 22°22'54,457" S e Altitude: 498,235 metro; com azimute de 88°40 numa distância 23,89 metros até o vértice AJH-V-T767, de coordenadas Longitude: 49°09'15,525" W e Latitude: 22°22'54,439" S e Altitude: 498,789 metros; com azimute de 88°55' numa distância de 24,66 metros até o vértice AJH-V-T766, de coordenadas Longitude: 49°09'14,663" W e Latitude: 22°22'54,424" S e Altitude: 499,001 metros; com azimute de 94°54' numa distância de 38,76 metros até o vértice AJH-V-T765, de coordenadas Longitude: 49°09'13,313" W e Latitude: 22°22'54,532" S e Altitude: 499,127 metros; com azimute de 111°37' numa distância de 53,52 metros até o vértice AJH-V-T764, de coordenadas Longitude: 49°09'11,574" W e Latitude: 22°22'55,173" S e Altitude: 499,358 metros; com azimute de 123°50' numa distância de 61,10 metros até o vértice AJH-V-T763, de coordenadas Longitude: 49°09'09,800" W e Latitude: 22°22'56,279" S e Altitude: 499,457 metros; com azimute de 128°08' numa distância de 31,43 metros até o vértice AJH-V-T762, de coordenadas Longitude: 49°09'08,936" W e Latitude: 22°22'56,910" S e Altitude: 499,658 metros; com azimute de 190°44' numa distância de 142,97 metros até o vértice AJH-V-T761, de coordenadas Longitude: 49°09'09,868" W e Latitude: 22°23'01,476" S e Altitude: 512,069 metros; com azimute de 100°17' numa distância de 186,06 metros até o vértice AJH-V-T760, de coordenadas Longitude: 49°09'03,469" W e Latitude: 22°23'02,557" S e Altitude: 517,365 metros; com azimute de 189°31' numa distância de 564,15 metros até o vértice AJH-V-T759, de coordenadas Longitude: 49°09'06,733" W e Latitude: 22°23'20,643" S e Altitude: 533,286 metros; daí, segue confrontando com o imóvel objeto da Matrícula nº 4.171, desta Serventia Registral (Área Verde II), do Loteamento Parque Fazenda Bandeirantes, de propriedade da Municipalidade de Piratininga, com azimute de 287°44' numa distância de 274,32 metros até o vértice AJH-M-D454, de coordenadas Longitude: 49°09'15,866" W e Latitude: 22°23'17,925" S e Altitude: 532,099 metros; com azimute de 142°15' numa distância de 339,17 metros até o vértice AJH-M-D455, de coordenadas Longitude: 49°09'08,608" W e Latitude: 22°23'26,643" S e Altitude: 517,880 metros; daí, segue confrontando com a Rua 11, do Loteamento Parque Fazenda Bandeirantes, de propriedade da Municipalidade de Piratininga, com azimute de 142°15' numa distância de 644,93 metros até o vértice AJH-M-D456, de coordenadas Longitude: 49°08'54,809" W e Latitude: 22°23'43,222" S e Altitude: 546,310 metros; com azimute de 174°17' numa distância de 11,50 metros até o vértice AJH-M-D457, de coordenadas Longitude: 49°08'54,769" W e Latitude: 22°23'43,594" S e Altitude: 546,520 metros; daí, segue confrontando com o imóvel objeto da Matrícula nº 2.399, desta Serventia Registral (Sítio Barreiro), de propriedade de Helder Luiz Julião Rosa, com azimute de 285°00' numa distância de 712,39 metros até o vértice AJH-M-D458, de coordenadas Longitude: 49°09'18,822" W e Latitude: 22°23'37,594" S e Altitude: 509,230 metros; com azimute de 285°02' numa distância de 37,56 metros até o vértice AJH-M-D459, de coordenadas Longitude: 49°09'20,090" W e Latitude: 22°23'37,277" S e Altitude: 509,230 metros; daí, segue pelo álveo do Córrego Barreiro, no sentido de suas águas, confrontando pela esquerda com o imóvel objeto da Matrícula nº 4.327, desta Serventia Registral (Fazenda Real - Gleba B), de propriedade de Duraflora S.A, com azimute de 14°02', numa distância de 39,13 metros até o vértice AJH-P-S420, de coordenadas Longitude: 49°09'19,758" W e Latitude: 22°23'36,043" S e Altitude: 509,231 metros; com azimute de 41°27', numa distância de 31,07 metros até o vértice AJH-P-S421, de coordenadas Longitude: 49°09'19,039" W e Latitude: 22°23'35,286" S e Altitude: 503,895 metros; com azimute de 338°48' numa distancia de 29,92 metros até o vértice AJH-P-S422, de coordenadas Longitude: 49°09'19,417" W e Latitude: 22°23'34,379" s e Altitude: 503,896 metros; com azimute de 03°19' numa distância de 33,99 metros até o vértice AJH-P-S423, de coordenadas longitude: 49°09'19,348" w e latitude: 22°23'33,276" s e altitude: 503,897 metros; com azimute de 05°43' numa distância de 32,12 metros até o vértice AJH-P-S424, de coordenadas Longitude: 49°09'19,236" W e Latitude: 22°23'32,237" S e Altitude: 503,898 metros; com azimute de

01°56' numa distância de 43,92 metros até o vértice AJH-P-S425, de coordenadas Longitude: 49°09'19,184" W e Latitude: 22°23'30,810" S e Altitude: 503,899 metros; com azimute de 351°49" numa distância de 45,06 metros até o vértice JH-P-S426, de coordenadas Longitude: 49°09'19,408" W e Latitude: 22°23'29,360" S e Altitude: 503,900 metros; com azimute de 02°44" numa distância de 32,98 metros até o vértice AJH-P-S427, de coordenadas Longitude: 49°09'19,353" W e Latitude: 22°23'28,289" S e Altitude: 503,901 metros; com azimute de 333°32' numa distância de 40,45 metros até o vértice AJH-P-S428, de coordenadas Longitude: 49°09'19,983" W e Latitude: 22°23'27,112" S e Altitude: 503,902 metros; com azimute de 324°18" numa distância de 36,78 metros até o vértice AJH-P-S429, de coordenadas Longitude: 49°09'20,733" W e Latitude: 22°23'26,141" S e Altitude: 503,903 metros; com azimute de 333°50" numa distância de 39,38 metros até o vértice AJH-P-S430, de coordenadas Longitude: 49°09'21,340" W e Latitude: 22°23'24,992" S e Altitude: 498,264 metros; com azimute de 00°28" numa distância de 41,25 metros até o vértice AJH-P-S431, de coordenadas Longitude: 49°09'21,328" W e Latitude: 22°23'23,651" S e Altitude: 498,265 metros; com azimute e 346°17' numa distancia de 37,90 metros até o vertice BHG-P-2236, de coordenadas longitude: 49°09'21,328" W e latitude 22°23'22,454" S e altitude: 498,266 metros; daí segue pelo álveo do Córrego Barreiro, no sentido de suas águas, confrontando pela esquerda com o imóvel objeto da Matrícula nº 8.322, desta Serventia Registral (Fazenda Bandeirantes), de propriedade do Espólio de Halim Saad Farha, com azimute de 339°51" numa distância de 76,87 metros até o vértice ENA-P-246, de coordenadas Longitude: 49°09'22,567" W e Latitude: 22°23'20,108" S e Altitude: 498,267 metros; com azimute de 05°01" numa distância de 59,14 metros até o vértice ENA-P-245, de coordenadas Longitude: 49°09'22,386" W e Latitude: 22°23'18,193" S e Altitude 498,268 metros; com azimute de 355°14" numa distância de 26,52 metros até o vértice ENA-P-244, de coordenadas Longitude: 49°09'23,463" W e Latitude: 22°23'17,334" S e Altitude: 498,269 metros; com azimute de 337°08' numa distância de 91,51 metros até o vértice ENA-P-243, de coordenadas Longitude: 49°09'23,706" W e Latitude: 22°23'14,593" S e Altitude: 498,270 metros: com azimute de 03°34' numa distância de 162,77 metros até o vertice ENA-P-242, de coordenadas Longitude: 49°09'23,351" W e Latitude: 22°23'09,312" S e Altitude: 498,271 metros; com azimute de 22°09" numa distância de 41,42 metros até o vértice ENA-P-241, de coordenadas Longitude: 49°09'22,805" W e Latitude: 22°23'08,065" S e Altitude: 498,272 metros; com azimute de 01°49' numa distância de 93,41 metros até o vértice ENA-P-240, de coordenadas Longitude: 49°09'22,701" W e Latitude: 22°23'05,030" S e Altitude: 498,273 metros; com azimute de 356°44" numa distância de 53,31 metros até o vértice ENA-P-239, de coordenadas Longitude: 49°09'22,807" W e Latitude: 22°23'03,300" S e Altitude: 498,274 metros; com azimute de 18°55' numa distância de 45,43 metros até o vértice ENA-P-238, de coordenadas Longitude: 49°09'22,292" W e Latitude: 22°23'01,903" S e Altitude: 498,275 metros; com azimute de 00°34" numa distância de 28,73 metros até o vértice ENA-P-237, de coordenadas Longitude: 49°09'22,282" W e Latitude: 22°23'00,969" S e Altitude: 498,276 metros; com azimute de 32°25" numa distância de 17,71 metros até o vértice ENA-P-236, de coordenadas Longitude: 49°09'21,950" W e Latitude: 22°23'00,483" S e Altitude: 498,277 metros; com azimute de 26°19' numa distância de 12,90 metros até o vertice ENA-P-235, de coordenadas Longitude : 49°09'21,750" W e Latitude: 22°23'00,107" S Latitude: 498,278 metros : com azimute de 66°21' unama distância de 7,90 METROS ATÉ O VERTICE ENA-P-234, de coordenadas Longitude: 49°09'21,497" W e Latitude: 22°23'00,004" S e Altitude: 498,279 metros; com azimute de 359°21" numa distância de 10,34 metros até o vértice ENA-P-233, de coordenadas Longitude: 49°09'21,501" W e Latitude: 22°22'59,668" S e Altitude: 498,280 metros; com azimute de 346°36" numa distância de 6,67 metros até o vértice ENA-P-232, de coordenadas Longitude: 49°09'21,555" W e Latitude: 22°22'59,457" S e Altitude: 498,281 metros; com azimute de 22°10" numa distância de 9,17 metros até o vértice ENA-P-231, de coordenadas Longitude: 49°09'21,434" W e Latitude: 22°22'59,181" S e Altitude: 498,282 metros; com azimute de 06°39" numa distância de 20,22 metro até o vértice ENA-P-230, de coordenadas Longitude: 49°09'21,352" W e Latitude: 22°22'58,528" S e Altitude: 498,283 metros; com azimute de 14°42" numa distância de 7,89 metros até o vértice ENA-P-229, de coordenadas Longitude: 49°09'21,282" W e Latitude: 22°22'58,280" S e Altitude: 498,284 metros; com azimute de 349°48' numa distância de 7,8917,63 metros até o vértice ENA-P-228, de coordenadas Longitude: 49°09'21,391" W ew Latitude: 22°22'57,716" S e Altitude: 498,285 metros; com azimute de 348°41' numa distancia de 8,47 metros ate o vertice ENA-P-229, de coordenadas Longitude: 49°09'21,391" W e Latitude: 22°22'57,716" S e Altitude: 498,285 metros; com azimute de 348°41" numa distância de 8,47 metros até o vértice ENA-P-227, de coordenadas Longitude: 49°09'21,449" W e Latitude: 22°22'57,446" S e

Altitude: 498,286 metros; com azimute de 27°09" numa distância de 6,40 metros até o vértice ENA-P-226, de coordenadas Longitude: 49°09'21,347" W e Latitude: 22°22'57,261" S e Altitude: 498,287 metros; com azimute de 349°44" numa distância de 30,86 metros até o vértice ENA-P-225, de coordenadas Longitude: 49°09'21,539" W e Latitude: 22°22'56,274" S e Altitude: 498,288 metros; com azimute de 342°08' numa distância de 32,55 metros até o vértice ENA-P-224, de coordenadas Longitude: 49°09'21,888" W e Latitude: 22°22'55,267" S e Altitude: 498,289 metros; com azimute de 350°25" numa distância de 27,02 metros até o vértice ENA-P-223, de coordenadas longitude: 49°09'22,045" W e Latitude: 22°22'54,401" S e Altitude 498,290 metros; com azimute de 338°27" numa distância de 24,54 metros até o vértice ENA-P-222, de coordenadas Longitude: 49°09'22,360" W e Latitude 22°22'53,659" S e Altitude: 498,291 metros; com azimute de 338°11" numa distância de 28,49 metros até o vértice ENA-P-221, de coordenadas Longitude: 49°09'22,730" W e Latitude: 22°22'52,799" S e Altitude: 498,292 metros, ponto inicial da descrição deste perímetro." Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo como DATUM o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculadas no sistema local de coordenadas com origem do plano definido pela média das coordenadas (SGL - Sistema Geodésico Local). **Consta no Termo de Avaliação de fls. 106**, realizada pelo Perito em 11/11/2022, que o imóvel consiste em uma gleba de terras rurais, localizada no município de Piratininga-SP, com uma área total de 62,069 hectares, contendo como infraestrutura dentro da área, cinco casas para alojamento de funcionários, uma mangueira, uma pista para treinos equestres, dois barracões para trabalhos e dois barracões com baias. Imóvel cadastrado no CAR (Cadastro Ambiental Rural) sob nº 35394000296884. Imóvel cadastrado no INCRA em área maior sob nº 605.107.007-994-7, com área total: 297,9817 ha; módulo rural: 400513 ha; nº módulos rurais: 7,44; módulo fiscal: 12,0000 ha; nº módulos fiscais: 24,8318; fração mínima de parcelamento: 2,00 ha. **Imóvel matrícula nº 10.001 do CRI de Piratininga/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.01-** PENHORA do imóvel, expedida pelo Ofício Judicial da Comarca de Piratininga/SP, no proc. nº 0000414-89.2017.8.26.0458, movida por José Roberto Ramalho e outro; **Av.02-** PENHORA do imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 4.434.382,89 (quatro milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil, trezentos e oitenta e dois reais e oitenta e nove centavos), para Novembro/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. Piratininga/SP, 13 de Novembro de 2024.

DR. FERNANDO BALDI MARCHETTI

MMº. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Piratininga - SP