JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE PIRAJUÍ – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **PAULO JOSÉ PENARIOL** inscrito no CPF sob nº 048.174.238-70, **MARIA CELIA ROSSI PENARIOL** inscrita no CPF sob nº 319.874.168-80, do credor hipotecário **BANCO DO BRASIL S/A, e demais interessados.** O **DR. SAULO MEGA SOARES E SILVA,** MMº. Juiz de Direito da Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Pirajuí - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de Sentença** - em que **ANELLO RAYMUNDO e outros** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **0000283-22.2023.8.26.0453 -** 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 1° Leilão terá início no dia 26/09/2025 à partir das 14:20h, e encerramento no dia 01/10/2025 às 14:20h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 22/10/2025 às 14:20h (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.

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

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foram nomeados **fieis depositários** do bem o Sr. Paulo José Penariol e a Sra. Maria Célia Rossi Penariol, quando da penhora.

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 publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

RELAÇÃO DO BEM: Imóvel Rural com 4,50012 alqueires (Parte Ideal de 4,50012 alq dentro de 11,2503 alq) - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA 16.187: Uma Gleba de terras, caracterizada como Gleba 02, da Fazenda Nossa Senhora Aparecida, com a **área de 11,2503 alqueires**, ou seja 27,2257 hectares, localizada no município de Pongaí, desta comarca de Pirajuí-SP, dentro do seguinte roteiro:- Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 02 situado mais ao Norte, na divisa com a

propriedade denominada: Fazenda São José de Victorio Armando Tavano e na divisa com a Gleba 01, deste segue confrontando com a Fazenda São José com o seguinte azimute e distância: 109º05'33" com 797,60m até o Vértice 03, situado na divisa com a Fazenda São José e com a Gleba 03, deste segue confrontando com a Gleba 03 com o seguinte azimute e distância: 202º37'57" com 370,31m até o Vértice 17, situado na divisa com as Glebas 01 e 03, deste segue confrontando com a Gleba 01 com os seguintes azimutes e distâncias: 293º45'11" com 817,61 m até o Vértice 18: 26º38'23" com 305,81m até o Vértice 02, ponto inicial da descrição deste perímetro. Fechando assim o polígono, com uma área de 27,2257 ha ou 11,2503 alqueires. Imóvel este cadastrado em área maior no INCRA sob n. 617.202.002.097-8, área de 208,1ha. Número do Imóvel na Receita Federal- 0.245.871-3, área de 232,2ha. Consta do CCIR 2003/2004/2005, com a seguinte descrição: Código do Imóvel Rural: 617.202.002.097-8. Classificação Fundiária: Média Propriedade Produtiva - Indicações para localização do Imóvel Rural: Estr. Mu. Pongaí a Pirajuí KM 06 - Município sede do Imóvel rural: Pongaí- SP; Mód. Rural (ha): 28,7794 - N. Mód. Rurais: 7,21 - Mód. Fiscal (ha): 20,0 - N. Mód. Fiscais: 10,4000; FMP (ha): 2,0000. **Consta** na **Av.01** servidão de passagem dentro da Gleba 02, para acesso às Glebas 03 e 04. **Consta** no **R.02** que houve a divisão do imóvel, o qual passou a denominar-se "Sítio Nossa Senhora Aparecida". **Consta** na **Certidão** de **fls. 104**, realizada pelo Oficial de Justiça em 01/12/2023, que 01- não existem moradores permanentes no sítio e esporadicamente é frequentado por familiares dos proprietários; 02- nada é cultivado na propriedade, apenas uma pequena plantação de capim para fazer ração, 15 ruas de aproximadamente 120 metros de extensão cada uma, 03- existe criação de gado leiteiro, equinos, suínos e galinhas, que são as fontes de rendas da propriedade, e 04- quem trabalha diariamente no local é o executado e seu filho. Barracão construído para guardar objetos; Barracão anexo ao espaço de criar porcos e caixa d'água; algumas vacas; 04- pastagens, onde comprova a ausência de agricultura. **Consta** no **Laudo de Vistoria & Constatação** de **fls. 177/190**, realizado pelo Perito em 10/07/2024, que o Sítio Nossa Senhora Aparecida, situado em Latitude 21º47'08.16"S - Longitude 49º21'42.91"O, na Estrada Vicinal Moacir Camponês do Brasil, sentido Pongaí a Pirajuí, Km 4,45 + 445,00m (em servidão de passagem), no Município de Pongaí/SP, constituído das matrículas sob nº 16.187 e 24.029, do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Pirajuí/SP e Cadastrados em área maior no INCRA sob nº 617.202.002.097-8 e número do Imóvel na Receita Federal - 0.245.871-3, área de 108,9ha. Está a uma distância da cidade de Pongai em 4.450,00m, sendo no sentido Pongaí - Pirajuí, e a uma distância da Rodovia em 445,00m, através de uma servidão de passagem, sendo que as áreas em questão não possuem Reserva Legal ou APP. O Sítio Nossa Senhora Aparecida é formado pelas Glebas 02 e pela Gleba B, formando um só todo, com terras contínuas. São duas áreas unificadas, formando um só todo, em formatos de retângulos, cujas divisas de matrículas são numa extensão de 817,61m. Podemos ver pelas imagens do presente laudo, que a região desta propriedade é estritamente voltada para agricultura, conforme mostram, o que ajuda a delimitar bem as suas divisas. A propriedade tem como benfeitorias um pequeno barracão em péssimas condições de uso, todo aberto aos lados e uma pequena mangueira. As duas Glebas são todas cercadas com divisões de pasto, em mau estado de conservação, formando um só todo estas duas. As áreas mostradas nas fotos são semi plainas, todas em curva de nível, e totalmente secas, abastecida por água de poço, estando toda a propriedade hoje voltada para a criação do gado leiteiro, possui rede de energia elétrica que está na sua divisa. Não possui área de reserva legal ou APP, possui rede de energia elétrica e abastecida de água por poço, com rede de água encanada e caixas d'águas, a propriedade toda com curvas de nível, estando seu solo totalmente ocupado em pastagens, menos uma pequena área destinada para o plantio da cana de açúcar para o tratamento do gado, toda cercada mas em mau estado de conservação, de ótima localização, também consideramos que sua topografia podemos classificar como excelente, sendo que estas duas Glebas 02 e B formam um só todo com terras contínuas e unificadas entre si com a área total de 54,4513 ha ou 22,5005 alq. **Imóvel localizado na Estrada Municipal Pongaí a Pirajuí, Km 06, Sítio Nossa Senhora Aparecida, Gleba 02, Bairro Canastrão, Pongaí/SP**. **Imóvel matrícula** nº **16.187** do **CRI** de **Pirajuí/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.04-** HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco do Brasil S/A; **R.05-** HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco do Brasil S/A; **R.06-** HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco do Brasil S/A; **Av.10-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Pirajuí/SP, no proc. nº 0011899-09.2014.8.26.0453, movida por Cooperativa de Crédito Credicitrus.

Consta em **fls. 305/306**, débito atualizado no valor de R$ 179.409,97 (cento e setenta e nove mil, quatrocentos e nove reais e noventa e sete centavos), atualizado em 03/06/2025.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 545.038,56 (quinhentos e quarenta e cinco mil, trinta e oito reais e cinquenta e seis centavos) para Julho/2025.

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. Pirajuí/SP, 31 de Julho de 2025.

DR. SAULO MEGA SOARES E SILVA
MMº. Juiz de Direito da do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Pirajuí - SP