3ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DA COMARCA DE BAURU – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **A. R.** inscrito no CPF sob nº 512.293.749-49 e sua cônjuge/co-proprietária (Lote 03) **A. L. F. C.** inscrita no CPF sob nº 049.994.419-42, do credor fiduciário (Lote 01) **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PARANAPANEMA PR/SP-SICREDI PARANAPANEMA PR/SP** inscrita no CNPJ sob nº 79.086.997/0001-02 na pessoa de seu representante legal, do credor pignoratício (Lotes 01 e 02)/credor hipotecário (Lote 02) **BANCO DO BRASIL S/A**, do credor hipotecário (Lote 02) **BELA AGRÍCOLA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA** inscrita no CNPJ sob nº 79.038.097/0001-81 na pessoa de seu representante legal, **e demais interessados.** O **DR. MARIO RAMOS DOS SANTOS,** MMº. Juiz de Direito da 3ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Bauru - 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 de Obrigação de Prestar Alimentos** - em que **B. F. R., neste ato representado por sua genitora L. F. O.**, move em face do referido requerido – Processo nº **1014923-97.2020.8.26.0071 -** 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 19/11/2025 à partir das 14:35h, e encerramento no dia 24/11/2025 às 14:35h; 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 15/12/2025 às 14:35h (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 atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz, para os **Lotes 01 e 02**. Já para o **Lote 03**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **80%** (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz (desconto em consonância com o art. 843, CPC)

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para os leilões. 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 art. 130, § único, do CTN e os débitos de condomínio, que ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** dos bens o Sr. A. R., 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 adquirir o bem penhorado em prestações 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 DOS BENS:

LOTE 01) Direitos fiduciantes sobre Imóvel Rural com A.T 19,36 ha (8,00alq – 193.600,00m²) - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um terreno com a **área de 8,00 (oito) alqueires paulista**, ou sejam **193.600,00 metros quadrados** ou ainda **19,36 hectares**, constituindo parte da Fazenda Guaiuvira, da subdivisão da Fazenda Figueira, deste município, com as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se o perímetro no ponto 00 cravado à margem esquerda do Rio Laranjinha e segue para o ponto 01, confrontando com a Gleba remanescente da Fazenda Guaiuvira, numa distância de 800,30 metros e rumo de 83º53' NW. segue agora para o ponto 02, passando a confrontar com a Gleba remanescente da Fazenda Guaiuvira, numa distância de 278,10 metros e rumo 06º40'NE, segue para o ponto 03, passando a confrontar com a Gleba remanescente da Fazenda Guaiuvira, numa distância de 582,50 metros e rumo de 83º53'SE, segue para o ponto 00, passando a confrontar com a margem esquerda do Rio Laranjinha, com a distância de 340,50 metros e rumo 59º50'SW onde teve início este perímetro. INCRA Cód. 712.175.002.569-0 – área total: 726,0 ha; mód. fiscal: 18,0; nº de mod. fiscais: 37,66 – F.M.P. 3,0ha. **Consta** no **Laudo Pericial** de **fls. 1.341/1.376**, realizado pelo Perito em 27/02/2024, que os imóveis objeto desta avaliação, situam-se na antiga Fazenda Guaiuvira, localizados no município e comarca de Santa Mariana, Estado do Paraná. Da Região: A região apresenta característica de uso agrícola, constituído por médias e grandes propriedades onde há predominância de plantio de culturas temporárias e presença de áreas de reserva florestal. Do acesso: Partindo do Centro Estadual de Educação Profissional Agrícola CEEPA Fernando Costa, segue na direção oeste em estrada de terra por 1,0 quilômetro, então, segue a direita por 3,9 quilômetros em estrada de terra seguindo a direita por 600m até se deparar com os imóveis objetos do presente feito. Da área total: Os imóveis de propriedade do requerido encontram-se devidamente matriculados junto ao Registro de Imóveis de Santa Mariana/PR, sob o nº 2.216, com a área de origem de 19,36 ha, ou seja, 8 alqueires paulistas, bem como sob o n° 4.146, com a área de origem de 4,84 ha, ou seja, 2 alqueires paulistas. Relevo: De acordo com "MODELO DIGITAL DE ELEVAÇÃO (MDE)" desenvolvido através do projeto TOPODATA realizado pela Divisão de Sensoriamento Remoto do Instituto Brasileiro de Pesquisas Espaciais – INPE e conforme inspeção visual realizada no local predomina nos imóveis objetos da presente lide o relevo plano (0-2%), o relevo suave ondulado (2-6%) e o relevo moderadamente ondulado (6-12%), conforme ilustrado na Figura 4. Solo: De acordo com "MAPA DE SOLOS DO ESTADO DO PARANÁ – Legenda Atualizada (2008)" elaborada pela EMBRAPA - Solo/Florestas e o Instituto Agronômico do Paraná – IAPAR, a área em estudo é composta pelo solo do tipo NVef3 - NITOSSOLO VERMELHO. NVef3 - NITOSSOLO VERMELHO Eutroférrico: os Nitossolos Vermelhos também chamados de Terra Roxa Estruturada são solos profundos, com presença de horizonte diagnóstico subsuperficial B nítico em sequência a qualquer tipo de horizonte A. São solos de textura argilosa a muito argilosa com alta aptidão agrícola mesmo quando distróficos, pois respondem bem as correções de fertilidade. São porosos, bem drenados, bem permeáveis mesmo quando muito argilosos e de fácil preparo. Sua classificação eutroférrico está relacionada à alta fertilidade e alto teor de ferro. Susceptibilidade à erosão: Ainda que possuam boas condições físicas, os solos são susceptíveis à erosão, sendo necessário o emprego de práticas conservacionistas simples ou intensivas conforme a declividade. Levando-se em conta as condições de relevo e as características intrínsecas do solo, pode-se afirmar que a susceptibilidade predominante do imóvel pode ser considerada "Não aparente – ligeira" conforme ilustra a Tabela 1: (...). Ocupação: Por ocasião da vistoria e analisando-se imagens pretéritas da região é possível observar que os imóveis avaliandos possuem predominantemente áreas destinadas a culturas temporárias e de forma pontual áreas de preservação permanente, conforme ilustra Figura 5. Benfeitorias: No presente caso, não foram identificadas benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas a serem avaliadas. **Partindo do Centro Estadual de Educação Profissional Agrícola CEEPA Fernando Costa, segue na direção oeste em estrada de terra por 1,0 Km, então, segue a direita por 3,9 Km em estrada de terra seguindo a direita por 600m até se deparar com os imóveis, antiga Fazenda Guaiuvira, da subdivisão da Fazenda Figueira, Santa Mariana/PR. Imóvel matrícula nº 2.216** do **CRI** de **Santa Mariana/PR.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.19-** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Paranapanema PR/SP-SICREDI PARANAPANEMA PR/SP; **R.20-**

PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos; **Av.21-** PENHOR RURAL, em favor do Banco do Brasil S/A [**Av.22-** LOCALIZAÇÃO de PENHOR RURAL, para constar que está localizado no imóvel desta matrícula o penhor rural sem concorrência de terceiros, os produtos abaixo descritos (...)]. **Consta** em **fls. 552**, que os **débitos oriundos da alienação fiduciária** em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PARANAPANEMA PR/SP-SICREDI PARANAPANEMA PR/SP, somavam o valor de **R$ 532.261,95** (quinhentos e trinta e dois mil, duzentos e sessenta e um reais e noventa cinco centavos), conforme demonstrado na data de **05/10/2022**.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 2.541.569,73 (dois milhões, quinhentos e quarenta e um mil, quinhentos e sessenta e nove reais e setenta e três centavos) para Outubro/2025.

LOTE 02) Imóvel rural com A.T 4,84ha (2,00alq – 48.200m²) - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um terreno com **área de 2,00 (dois) alqueires paulistas**, ou seja**, 4,84 hectares** ou ainda **48.200,00 metros quadrados**, destacado da parte extinta da Fazenda Guaiuvira, da subdivisão da Fazenda Figueira, deste município, com as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se o perímetro no ponto 00, cruzando a margem esquerda do Rio Laranjinha e segue para o ponto 01, confrontando com a propriedade de José Sevilha Garcia ou sucessores, numa distância de 515,00 metros e rumo 83º53'NW; segue agora o ponto 02, passando a confrontar com a propriedade de Antônio Bavaresco ou sucessores, numa distância de 102,00 metros e rumo 06º40'NE., segue agora para o ponto 03, passando a confrontar com a propriedade de José Sevilha Garcia ou sucessores, numa distância de 416,00 metros e rumo 85º07'SW., segue agora para o ponto 00, passando a confrontar com a margem esquerda do Rio Laranjinha, com a distância de 150,00 metros e rumo 06º40'SW., onde teve início este perímetro. INCRA sob o nº 722.197.021.377-7. **Consta** no **Laudo Pericial** de **fls. 1.341/1.376**, realizado pelo Perito em 27/02/2024, que os imóveis objeto desta avaliação, situam-se na antiga Fazenda Guaiuvira, localizados no município e comarca de Santa Mariana, Estado do Paraná. Da Região: A região apresenta característica de uso agrícola, constituído por médias e grandes propriedades onde há predominância de plantio de culturas temporárias e presença de áreas de reserva florestal. Do acesso: Partindo do Centro Estadual de Educação Profissional Agrícola CEEPA Fernando Costa, segue na direção oeste em estrada de terra por 1,0 quilômetro, então, segue a direita por 3,9 quilômetros em estrada de terra seguindo a direita por 600m até se deparar com os imóveis objetos do presente feito. Da área total: Os imóveis de propriedade do requerido encontram-se devidamente matriculados junto ao Registro de Imóveis de Santa Mariana/PR, sob o nº 2.216, com a área de origem de 19,36 ha, ou seja, 8 alqueires paulistas, bem como sob o n° 4.146, com a área de origem de 4,84 ha, ou seja, 2 alqueires paulistas. Relevo: De acordo com "MODELO DIGITAL DE ELEVAÇÃO (MDE)" desenvolvido através do projeto TOPODATA realizado pela Divisão de Sensoriamento Remoto do Instituto Brasileiro de Pesquisas Espaciais – INPE e conforme inspeção visual realizada no local predomina nos imóveis objetos da presente lide o relevo plano (0-2%), o relevo suave ondulado (2-6%) e o relevo moderadamente ondulado (6-12%), conforme ilustrado na Figura 4. Solo: De acordo com "MAPA DE SOLOS DO ESTADO DO PARANÁ – Legenda Atualizada (2008)" elaborada pela EMBRAPA - Solo/Florestas e o Instituto Agronômico do Paraná – IAPAR, a área em estudo é composta pelo solo do tipo NVef3 - NITOSSOLO VERMELHO. NVef3 - NITOSSOLO VERMELHO Eutroférrico: os Nitossolos Vermelhos também chamados de Terra Roxa Estruturada são solos profundos, com presença de horizonte diagnóstico subsuperficial B nítico em sequência a qualquer tipo de horizonte A. São solos de textura argilosa a muito argilosa com alta aptidão agrícola mesmo quando distróficos, pois respondem bem as correções de fertilidade. São porosos, bem drenados, bem permeáveis mesmo quando muito argilosos e de fácil preparo. Sua classificação eutroférrico está relacionada à alta fertilidade e alto teor de ferro. Susceptibilidade à erosão: Ainda que possuam boas condições físicas, os solos são susceptíveis à erosão, sendo necessário o emprego de práticas conservacionistas simples ou intensivas conforme a declividade. Levando-se em conta as condições de relevo e as características intrínsecas do solo, pode-se afirmar que a susceptibilidade predominante do imóvel pode ser considerada "Não aparente – ligeira" conforme ilustra a Tabela 1: (...). Ocupação: Por ocasião da vistoria e analisando-se imagens pretéritas da região é possível observar que os imóveis avaliandos possuem predominantemente áreas destinadas a culturas temporárias e de forma pontual áreas de preservação permanente, conforme ilustra Figura 5. Benfeitorias: No presente caso, não foram identificadas benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas a serem avaliadas. **Partindo do**

Centro Estadual de Educação Profissional Agrícola CEEPA Fernando Costa, segue na direção oeste em estrada de terra por 1,0 Km, então, segue a direita por 3,9 Km em estrada de terra seguindo a direita por 600m até se deparar com os imóveis, antiga Fazenda Guaiuvira, da subdivisão da Fazenda Figueira, Santa Mariana/PR. Imóvel matrícula nº 4.146 do **CRI** de **Santa Mariana/PR.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.04-** HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco do Brasil; **R.05-** HIPOTECA do Imóvel, em favor da Belagrícola Comércio e Representações de Produtos Agrícolas LTDA.; **R.08-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos; **Av.09-** PENHOR RURAL, em favor do Banco do Brasil S/A [**Av.10-** LOCALIZAÇÃO de PENHOR RURAL, para constar que está localizado no imóvel desta matrícula o penhor rural sem concorrência de terceiros, os produtos abaixo descritos (...)].

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 634.959,83 (seiscentos e trinta e quatro mil, novecentos e cinquenta e nove reais e oitenta e três centavos) para Outubro/2025.

LOTE 03) Imóvel residencial com A.T 400,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um terreno com **área de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados)**, constituindo parte da data nº 124, da quadra nº 11, do perímetro urbano desta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a rua Coronel Francisco Moreira da Costa, por 40,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com a data nº 123, de outro lado com parte restante da mesma data nº 124 e aos fundos com a data nº 118, contendo uma residência em alvenaria de tijolos, com área de 213,00m² (duzentos e treze metros quadrados). Inscrição do Imóvel: 2241. Indicação Fiscal: 10.00.40.030.2600.001. **Consta** no **Auto de Avaliação** de **fls. 1.198**, realizado pelo Oficial de Justiça em 20/09/2023, que trata-se de um terreno com área de 400m² (quatrocentos metros quadrados), contendo: a) uma casa residencial em alvenaria, coberta com telhas de barro, toda murada e fechada com portões e grades, em bom estado de conservação. **Imóvel localizado na Rua Coronel Francisco Moreira da Costa, nº 580, Quadra nº 11, Santa Mariana/PR. Imóvel matrícula nº 6.410** do **CRI** de **Santa Mariana/PR.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.02-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida nestes autos. Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Santa Mariana/PR, em 01/10/2025, foram constatados débitos de IPTU no valor de R$ 819,57 (oitocentos e dezenove reais e cinquenta e sete centavos). Consta ainda, a informação de débitos de IPTU dos exercícios de 2019 a 2024, no entanto, não foi fornecido pela Prefeitura de Santa Mariana/PR a relação dos devidos débitos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 768.095,29 (setecentos e sessenta e oito mil, noventa e cinco reais e vinte e nove centavos) para Outubro/2025.

Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando a cota parte da co-proprietária não executada. Assim, a parte ideal de A. R., que corresponde a 50% do imóvel terá desconto de 40% em 2º Leilão. Sendo que sobre a cota parte da co-proprietária não executada, não será realizado desconto em 2º Leilão (50% pertence a co-proprietária não executada). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de 80% (50% da co-proprietária não executada + 30% que representa a cota parte do executado com desconto de 40%).

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 1.317**, o débito exequendo no valor de **R$ 1.233.050,27** (um milhão, duzentos e trinta e três mil, cinquenta reais e vinte e sete centavos), atualizado em 01/08/2025.

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. Bauru/SP, 01 de Outubro de 2025.

DR. MARIO RAMOS DOS SANTOS

MMº. Juiz de Direito da 3ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Bauru - SP