1ª VARA DA COMARCA DE POMPÉIA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **WAGNER LUIZ ALVES** inscrito no CPF sob nº 066.266.938-08, do credor hipotecário **ROGÉRIO GOTTARDI DE CASTRO LIMA** inscrito no CPF sob nº 203.197.488-20, dos credores pignoratícios **COPASUL COOPERATIVA AGRÍCOLA SUL MATOGROSSENSE** inscrita no CNPJ sob nº 03.902.129/0001-83, **COCAMAR COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL** inscrita no CNPJ sob nº 79.114.450/0001-65, **e demais interessados.** O **DR. RODRIGO MARTINS MARQUES,** MM°. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Pompéia - 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 **ARLINDO RAIMUNDO DE SOUZA** move em face do referido requerido – Processo nº **0001599-47.2017.8.26.0464 -** 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 11/12/2025 à partir das 14:40h, e encerramento no dia 16/12/2025 às 14:40h; 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 03/02/2026 às 14:40h (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. O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Wagner Luiz Alves, 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 vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: Imóvel rural com 8,27588 alqueires, iguais a 20,02763926 hectares – (20,02763926 hectares dentro de 437,2847 hectares – Parte Ideal correspondente a 4,58% de

um Imóvel rural com A.T 437,2847 hectares) - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Área de terras rurais com **437,3552 hectares**, denominada "FAZENDA SÃO FRANCISCO", situada neste município e comarca de Anaurilândia, Estado de Mato Grosso do Sul, assim caracterizado: (...). CONFRONTAÇÕES: M-001 (vértice ADQ-M-1516) ao M-002 (vértice ADQ-M-1517), com terras da Fazenda São Francisco - PP-CA-D-05 (matrícula nº 3.135, livro nº 02-D, folha nº 175, do Primeiro e Único Serviço Registral da Cidade e Comarca de Bataguassu, neste Estado, comarca anterior), de propriedade da CESP - Companhia Energética de São Paulo; M-002 (vértice ADQ-M-1517) ao M-003 (vértice ADQ-M-1518), com a margem direita da faixa de domínio da Rodovia Estadual MS-480, no sentido que liga a Usina Hidrelétrica Sérgio Mota-Porto Primavera à Rodovia Estadual MS-276; M-003 (vértice ADQ-M-1518) ao M-007 (vértice AVX-M-0013), com terras da Fazenda Nossa Senhora de Fátima (matrícula nº 2.141, deste Serviço Registral), de propriedade dos srs. Carlos Alberto Sampaio do Nascimento, Ary Afonso do Nascimento Neto e João Henrique Afonso do Nascimento; M-007 (vértice AVX-M-0013) ao M-001 (vértice ADQ-M-1516), com terras da Fazenda São Francisco - APL-GL-CAD-9665/A2 e terras da Fazenda São Francisco - PP-I-PR-D Nº 05 - 1ª ÁREA - 2ª ÁREA (matrículas nºs 2.535, 2.536 e 2.537, deste Serviço Registral, respectivamente). Obs.: Levantamento topográfico efetuado com coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação MS-51, desta Cidade, coordenadas - N = 7.546.472,147 m e E = 322.837,856 m, representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51º WGr - Sirgas 2000, conforme mapa, memorial descritivo e anotação. INCRA: Imóvel cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária com a denominação de "Fazenda São Francisco", sob nº 913.022.002.933.0, área total 437,3552 has; mód. rural 50,0660 has; nº mód. rurais 6,89; mód. fiscal 45,0000 has; nº mód. fiscais 9,7190; f.m.p. 3,0000has, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2006/2007/2008/2009. **Consta** na **Av.03** que em decorrência da obrigatoriedade da mudança no sistema geodésico de referência utilizado no levantamento topográfico do imóvel desta matrícula de datum SAD-69 para SIRGAS-2000, prevista na 2ª edição da norma técnica para georreferenciamento de imóveis rurais editada pelo INCRA, houve alterações na área e na descrição do mesmo, passando, portanto, o imóvel a conter a área e a descrição perimetral seguintes: Área de terras rurais com **437,2847 hectares (quatrocentos e trinta e sete hectares, vinte e oito ares e quarenta e sete centiares)**, denominada "FAZENDA SÃO FRANCISCO", situada neste município e comarca de Anaurilândia, Estado de Mato Grosso do Sul, assim caracterizado: (...). CONFRONTAÇÕES: M-001 (vértice ADQ-M-1516) ao M-002 (vértice ADQ-M-1517), com terras da Fazenda São Francisco - PP-CA-D-05 (matrícula nº 3.135, livro nº 02-D, folha nº 175, do Primeiro e Único Serviço Registral da Cidade e Comarca de Bataguassu, neste Estado, comarca anterior), de propriedade da CESP - Companhia Energética de São Paulo; M-002 (vértice ADQ-M-1517) ao M-003 (vértice ADQ-M-1518), com a margem direita da faixa de domínio da Rodovia Estadual MS-480, no sentido que liga a Usina Hidrelétrica Sérgio Mota-Porto Primavera à Rodovia Estadual MS-276; M-003 (vértice ADQ-M-1518), ao M-008 (vértice AVX-M-0013), com terras da Fazenda Nossa Senhora de Fátima (matrícula nº 2.141, deste Serviço Registral), de propriedade dos srs. Carlos Alberto Sampaio do Nascimento, Ary Afonso do Nascimento Neto e João Henrique Afonso do Nascimento; M-008 (vértice AVX-M-0013) ao M-001 (vértice ADQ-M-1516), com terras da Fazenda São Francisco - APL-GL-CAD-9665/A2 e terras da Fazenda São Francisco - PP-I-PR-D Nº 05 - 1ª ÁREA - 2ª ÁREA (matrículas nºs 2.535, 2.536 e 2.537, deste Serviço Registral, respectivamente. Obs.: Levantamento topográfico efetuado com coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro - SIRGAS 2000, conforme mapa e memorial descritivo gerados automaticamente pelo Sistema de Gestão Fundiária - SIGEF com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo engenheiro cartógrafo Reinaldo Gasparin, certificados sob nº 21d7be75-f6e2-412c-a13b-aa12565bd56b, em 28.10.2014, pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA. **Consta** no **Laudo de Avaliação** de **fls. 111/112**, realizado pelo Oficial de Justiça em 11/09/2018, que trata-se de uma área de terra rural com 437,3552 hectares, denominada Fazenda São Francisco. Referida área dista quarenta e oito quilômetros da sede do Juízo, dos quais apenas dois são de terra batida, o restante é de asfaltamento, rodovia MS – 480, sendo feita as observações: a) o imóvel está no limite da rodovia estadual MS 480, que liga a rodovia estadual MS 276 à Usina Hidroelétrica de Sérgio Motta; divisas dos Estados de Mato Grosso do Sul e São Paulo; estando a uma distância de seis quilômetros desta divisa; b) parte da propriedade está dividida em dezoito invernadas; divisões são compostas de seis fios de arame liso, com lasca de eucalipto tratado a cada quatro metros e tem pastagem formada de braquiária, para criação de gado bovino; c) Oitenta (80) alqueires está preparada (mecanizada), e é utilizada para o plantio de soja, havendo nesta área a correção de acidez do solo, com a utilização de máquinas, calcário e manejo dos demais insumos; d) Vinte (20) alqueires são constituídos por uma lagoa; e) na sede localiza-se quatro edificações em madeira, sendo uma sede e três residenciais menores, todos com cobertura de telhas de barro; f) um mangueirão com 40 x 40 metros, em bom estado de conservação e uso; g) dois barracões para maquinário; h) uma leiteria; i) a propriedade é servida de energia elétrica e poço artesiano com caixa d'água. **Consta** no **Laudo de Avaliação** de **fls. 721/724**, realizado pelo Oficial de Justiça em 18/01/2024, que o imóvel objeto do presente auto de penhora trata-se daquele constante da matrícula nº 2.573 do 1º CRI de Anaurilândia/MS, sem benfeitorias averbadas. "Área de terras rurais com 437,2847 hectares, denominada "FAZENDA SÃO

FRANCISCO", localizada neste município e Comarca de Anaurilândia, Estado de Mato Grosso do Sul. O local onde se encontra a Fazenda fica a distância deste Juízo de 102 Km entre ida e volta, está no limite da Rodovia Estadual MS 480, que liga a rodovia Estadual MS 276 à Usina Hidrelétrica Sérgio Mota, divisas entre o Estado de Mato Grosso do Sul e São Paulo. Com relação ao imóvel penhorado: 1. Parte da propriedade está dividida em 08 invernadas, as divisas são compostas de seis fios de arame liso, com aroeira a cada quatro metros e tem pastagem braquiária para criação de gado bovino; 2. 100 (cem) Alqueires destinados à plantação de soja, com produção pendente de colheita. Segundo informações obtidas no local, a colheita está prevista para final de março a início de abril do corrente ano; 3. 20 (vinte) Alqueires são compostos por uma lagoa; 4. Na fazenda estão construídas uma sede e mais 03 casas de madeira, sendo uma delas metade de madeira e metade de alvenaria, todas com cobertura em telhas de barro; 5. Um mangueirão medindo 40x40 metros em bom estado de conservação e uso; 6. 03 (três) barracões para maquinários, dentre eles tem um barracão com medidas 20x30 com alicerce de concreto e paredes em zinco, telhado com estrutura metálica, e a cobertura toda em zinco do telhado e em volta do barracão; 7. Uma leiteria; Toda propriedade é servida por energia elétrica e poço artesiano com caixa d'água. **Fazenda São Francisco, s/nº, Lado direito Rod. MS 480, 6 Km da Usina Sérgio Mota, Zona rural de Anaurilândia/MS**. **Imóvel matrícula** nº **2.573** do **CRI** de **Anaurilândia/MS**.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.07-** HIPOTECA da Fração Ideal de 36,3000 hectares do Imóvel, em favor do Sr. Rogério Gottardi de Castro Lima; **Av.08-** PENHORA da Fração Ideal correspondente a 4,58% do Imóvel, expedida nestes autos; **Av.12-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Assis/SP, no proc. nº 1008327-77.2017.8.26.0047, movida pelo Banco do Brasil S/A; **Av.13-** PENHOR RURAL de Sorgo a Granel, lavoura localizada no imóvel objeto desta matrícula, em favor da Copasul Cooperativa Agrícola Sul Matogrossense; **Av.14-** PENHOR RURAL de Soja, localizada no imóvel objeto desta matrícula, em favor da Copasul Cooperativa Agrícola Sul Matogrossense; **Av.15-** PENHOR RURAL de Soja, localizada no imóvel objeto desta matrícula, em favor da Copasul Cooperativa Agrícola Sul Matogrossense; **Av.16-** PENHOR RURAL da Safra 2024/2024 de milho, localizada no imóvel objeto desta matrícula, em favor da Cocamar Cooperativa Agroindustrial; **Av.17-** PENHOR RURAL da Safra 2024/2024 de milho, localizada no imóvel objeto desta matrícula, em favor da Copasul Cooperativa Agrícola Sul Matogrossense; **Av.18-** PENHOR RURAL de Soja, localizada no imóvel objeto desta matrícula, em favor da Copasul Cooperativa Agrícola Sul Matogrossense.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 1.260.193,17 (um milhão, duzentos e sessenta mil, cento e noventa e três reais e dezessete centavos), para Outubro/2025.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 803/804**, o débito exequendo no valor de R$ 728.573,76 (setecentos e vinte e oito mil, quinhentos e setenta e três reais e setenta e seis centavos), atualizado em 28/07/2025.

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. Pompéia/SP, 28 de Outubro de 2025.

DR. RODRIGO MARTINS MARQUES
MM°. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Pompeia - SP