

2ª VARA DA COMARCA DE CAPIVARI – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **SANTA CHIARA ALIMENTOS LTDA** inscrita no CNPJ sob nº 02.602.573/0001-10 na pessoa de seu representante legal, **PEDRO FERREIRA ONOFRE** inscrito no CPF sob nº 173.954.668-70, **MARIA APPARECIDA PACHECO BORBA** inscrita no CPF sob nº 966.686.288-34, **NERISSA MACEDO CARNELOS** inscrita no CPF sob nº 534.550.021-53, e demais interessados. A **DRA. SARA REIS DA SILVA**, MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Capivari - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Execução de Título Extrajudicial** - em que **SANTA FÉ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **1000554-09.2015.8.26.0125** - 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 18/11/2026 à partir das 14:00h, e encerramento no dia 23/11/2026 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 14/12/2026 às 14:00h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **60%** (sessenta por cento) da última avaliação atualizada.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais 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.

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, 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: Fazenda com benfeitorias com A.T 14,43,63 hectares – Fazenda Costa, Glebas 01, 02, 03, 09, 11, 13 e 15 – Imóvel rural com A.T 14,43,63 hectares -

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº 152.531: Uma gleba de terras com a denominação de GLEBA - 01, com a **área de 2,01,19 hectares**, situada na FAZENDA COSTA, neste município, com os seguintes limites e confrontações: Começa no marco M-5, cravado na divisa com terras pertencentes a Valdomiro Batista de Faria e na cerca de arame da faixa de proteção da Rodovia Federal BR-040; daí, segue pela referida cerca de arame, na direção de Cristalina, com o rumo verdadeiro e distância de 12°00'57"SE, 102,75 metros, até o marco cravado na divisa da Gleba - 2; daí, defletindo à direita, segue dividindo com a Gleba - 2, com o rumo verdadeiro e distância de 87°01'52"SW, 210,85 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 9; daí, defletindo à direita, segue dividindo com a Gleba - 9, com o rumo verdadeiro e distância de 08°05'10"NW, 92,84 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 27; daí, defletindo à direita, segue dividindo com a Gleba - 27, com o rumo verdadeiro e distância de 84°29'30"NE, 203,17 metros, até o marco M - 5, marco inicial. Benfeitorias: parte da pastagem formada com capins brachiária e parte de cercas de arame que cercam o terreno. Dentro desta gleba existe uma Área de Reserva Florestal Legal, com 0,40,24 hectares de pastagem, dentro dos seguintes limites e confrontações: Começa no marco R-1, cravado na divisa com a Gleba - 27; daí, segue dividindo com parte da mesma gleba, com o rumo verdadeiro e distância de 08°05'10"SE, 94,74 metros, até o marco R-2, cravado na divisa com a Gleba - 2; daí, defletindo à direita, segue na divisa com a Gleba - 2, com o rumo verdadeiro e distância de 87°01'52"SW, 42,82 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba 9; daí, defletindo à direita, segue na divisa da Gleba - 9, com o rumo verdadeiro e distância de 08°05'10"NW, 92,84 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 27; daí, defletindo à direita segue na divisa da Gleba - 27, com o rumo verdadeiro e distância de 84°29'30"NE, 42,69 metros, até o marco R-1, marco inicial.

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº 152.532: Uma gleba de terras com a denominação de GLEBA - 02, com a **área de 2,00,00 hectares**, situada na FAZENDA COSTA, neste município, com os seguintes limites e confrontações: Começa no marco cravado na divisa com a Gleba -1 e na cerca de arame da faixa de proteção da Rodovia Federal BR-040; daí, segue pela referida cerca de arame, na direção de Cristalina, com o rumo verdadeiro e distância de 12°00'57"SE, 97,21 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 3; daí, defletindo à direita, segue dividindo com a Gleba - 3, com o rumo verdadeiro e distância de 88°25'09"SW, 218,07 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 9; daí, defletindo à direita, segue dividindo com a Gleba - 9, com o rumo verdadeiro e distância de 08°05'10"NW, 91,08 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba -1; daí, defletindo à direita, segue dividindo com a Gleba - 1, com o rumo verdadeiro e distância de 87°01'52"NE, 210,85 metros, até o marco inicial. Benfeitorias: parte de pastagem formada com capins brachiária e parte de cercas de arame que cercam o terreno. Dentro desta gleba existe uma Área de Reserva Florestal Legal, com 0,40,00 hectares de pastagem, dentro dos seguintes limites e confrontações: Começa no marco R-3, cravado na divisa com a Gleba - 1; daí, segue dividindo com parte da mesma gleba com o rumo verdadeiro e distância de 08°05'10"SE, 92,15 metros, até o marco R-4, cravado na divisa com a Gleba - 3; daí, defletindo à direita, segue na divisa com a Gleba - 3, com o rumo verdadeiro e distância de 88°25'09"SW, 43,95 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 9; daí, defletindo à direita, segue na divisa da Gleba - 9, com o rumo verdadeiro e distância de 08°05'10"NW, 91,08 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba -1; daí, defletindo à direita, segue na divisa da Gleba - 1, com o rumo verdadeiro e distância de 87°01'52"NE, 43,84 metros, passando pelo marco R-2, até o marco R-3, marco inicial.

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº 152.533: Uma gleba de terras com a denominação de GLEBA - 03, com a **área de 2,12,50 hectares**, situada na FAZENDA COSTA, neste município, com os seguintes limites e confrontações: Começa no marco cravado na divisa com a Gleba - 2 e na cerca de

arame da faixa de proteção da Rodovia Federal BR-040; daí, segue pela referida cerca de arame, na direção de Cristalina, com o rumo verdadeiro e distância de 12°00'57"SE, 99,69 metros, até o marco cravado no eixo da estrada de acesso à BR-040 e na divisa com a Gleba - 4; daí, defletindo à direita, segue pelo eixo da referida estrada, dividindo com a Gleba - 4, com o rumo verdadeiro e distância de 89°28'32"SW, 225,47 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 9; daí, defletindo à direita, segue dividindo com a Gleba - 9, com o rumo verdadeiro e distância de 08°05'10"NW, 94,49 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 2; daí, defletindo à direita, segue dividindo com a Gleba - 2, com o rumo verdadeiro e distância de 88°25'09"NE, 218,07 metros, até o marco inicial. Benfeitorias: parte da pastagem formada com capins brachiária, parte de cercas de arame que cercam o terreno e parte de uma estrada de acesso, que faz ligação à BR - 040, em ótimo estado de conservação. Dentro desta gleba existe uma Área de Reserva Florestal Legal, com 0,42,50 hectares de pastagem, dentro dos seguintes limites e confrontações: Começa no marco R-5, cravado na divisa com a Gleba - 2; daí, segue dividindo com parte da mesma gleba com o rumo verdadeiro e distância de 09°01'02"SE, 90,53 metros, até o marco R - 6, cravado na margem da estrada de acesso à BR-040; daí, defletindo à direita, segue margeando a referida estrada com o rumo verdadeiro e distância de 89°28'32"SW, 48,44 metros, até o marco R-7, cravado na divisa com a Gleba - 9; daí, defletindo à direita, segue na divisa da Gleba - 9 com o rumo verdadeiro e distância de 08°05'10"NW, 94,49 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 2; daí, defletindo à direita, segue na divisa da Gleba - 2, com o rumo verdadeiro e distância de 88°25'09"NE, 46,85 metros, passando pelo marco R-4, até o marco R-5, marco inicial.

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº 152.539: Uma gleba de terras com a denominação de GLEBA - 09, com **a área de 2,05,21 hectares**, situada na FAZENDA COSTA, neste município, com os seguintes limites e confrontações: Começa no marco cravado na divisa com as Glebas - 1 e 27; daí, segue dividindo com as Glebas - 1, 2 e 3, com o rumo verdadeiro e distância de 08°05'10"SE, 278,41 metros, até o marco cravado no eixo da estrada de acesso à BR-040, na divisa com a Gleba - 4; daí, defletindo à direita, segue pelo eixo da referida estrada, dividindo com as Glebas - 4 e 10, com o rumo verdadeiro e distância de 89°28'32"SW, 75,62 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 11; daí, defletindo à direita, segue dividindo com a Gleba - 11, com o rumo verdadeiro e distância de 07°55'44"NW, 271,80 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 27; daí, defletindo à direita, segue dividindo com a Gleba - 27, com o rumo verdadeiro e distância de 84°29'30"NE, 74,29 metros, até o marco inicial. Benfeitorias: parte da pastagem formada com capins brachiária, parte de cercas de arame que cercam o terreno e parte de uma estrada de acesso, que faz ligação à BR - 040, em ótimo estado de conservação. Dentro desta gleba existe uma Área de Reserva Florestal Legal, com 0,41,05 hectares, de pastagem, dentro dos seguintes limites e confrontações: Começa no marco R-47, cravado na divisa com a Gleba - 01; daí, segue dividindo com parte da mesma gleba com o rumo verdadeiro e distância de 84°29'30"SW, 74,44 metros, até o marco R-48, cravado na divisa com a Gleba - 11, daí, defletindo à direita, segue na divisa com a Gleba - 11, com o rumo verdadeiro e distância de 07°55'44"NW, 55,26 metros, passando pelo marco R-49, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 27; daí, defletindo à direita, segue na divisa da Gleba - 27, com o rumo verdadeiro e distância de 84°29'30"NE, 74,29 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 1; daí, defletindo à direita, segue na divisa da Gleba - 1, com o rumo verdadeiro e distância de 08°05'10" SE, 55,26 metros, até o marco R-47, marco inicial.

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº 152.541: Uma gleba de terras com a denominação de GLEBA - 11, com **a área de 2,05,65 hectares**, situada na FAZENDA COSTA, neste município, com os seguintes limites e confrontações: Começa no marco cravado na divisa com as Glebas - 9 e 27; daí, segue dividindo com a Gleba - 9, com o rumo verdadeiro e distância de 07°55'44"SE, 271,80 metros, até o marco cravado no eixo da estrada de acesso à Br-040, na divisa com a Gleba - 10; daí, defletindo à direita, segue pelo eixo da referida estrada, dividindo com as Glebas - 10 e 12, com os rumos verdadeiros e distâncias de 89°28'32"SW, 28,51 metros e 76°47'09"NW, 55,35 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 13; daí, defletindo à direita, segue dividindo com a Gleba - 13, com o rumo verdadeiro e distância de 06°58'19"NW, 251,40 metros; até o marco cravado na divisa com a Gleba - 27; daí, defletindo à direita, segue dividindo com a Gleba - 27, com o rumo verdadeiro e distância de 84°29'30"NE, 75,76 metros, até o marco inicial. Benfeitorias: parte da pastagem formada com capins brachiária, parte de cercas de arame que cercam o terreno e parte de uma

estrada de acesso, que faz ligação à BR-040, em ótimo estado de conservação. Dentro desta gleba existe uma Área de Reserva Florestal Legal, com 0,41,13 hectares, de pastagem, dentro dos seguintes limites e confrontações: Começa no marco R-49, cravado na divisa com a Gleba - 9; daí, segue dividindo com parte da mesma gleba com o rumo verdadeiro e distância de 84°29'30"SW, 76,67 metros, até o marco R-50, cravado na divisa com a Gleba - 13; daí, defletindo à direita, segue na divisa com a Gleba - 13, com o rumo verdadeiro e distância de 06°58'19"NW, 53,98 metros; passando pelo marco R-51, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 27; daí, defletindo à direita, segue na divisa da Gleba - 27, com o rumo verdadeiro e distância de 84°29'30"NE, 75,76 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 9; daí, defletindo à direita, segue na divisa da Gleba - 9, com o rumo verdadeiro e distância de 07°55'44"SE, 54,00 metros, até o marco R-49, marco inicial.

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº 152.543: Uma gleba de terras com a denominação de GLEBA - 13, com a **área de 2,08,78 hectares**, situada na FAZENDA COSTA, neste município, com os seguintes limites e confrontações: Começa no marco, cravado na divisa com as Glebas - 11 e 27; daí, segue dividindo com a Gleba - 11, com o rumo verdadeiro e distância de 06°58'19"SE, 251,40 metros, até o marco cravado no eixo da estrada de acesso à BR-040, na divisa com a Gleba - 12; daí, defletindo à direita, segue pelo eixo da referida estrada, dividindo com as Glebas - 12, 14 e 16, com o rumo verdadeiro e distância de 76°47'09"NW, 91,09 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 15; daí, defletindo à direita, segue dividindo com a Gleba - 15, com o rumo verdadeiro e distância de 08°27'49"NW, 222,38 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 27; daí, defletindo a direita, segue dividindo com a Gleba - 27, com o rumo verdadeiro e distância de 84°29'30"NE, 91,31 metros, até o marco inicial. Benfeitorias: parte da pastagem formada com capins brachiária, parte de cercas de arame que cercam o terreno e parte de uma estrada de acesso, que faz ligação à BR-040, em ótimo estado de conservação. Dentro desta gleba existe uma Área de Reserva Florestal Legal, com 0,41,76 hectares, de pastagem, dentro dos seguintes limites e confrontações: Começa no marco R-51, cravado na divisa com a Gleba - 11; daí, segue dividindo com parte da mesma gleba, com o rumo verdadeiro e distância de 84°29'30"SW, 90,11 metros, até o marco R-52, cravado na divisa com a Gleba - 15; daí, defletindo à direita, segue na divisa com a Gleba - 15, com o rumo verdadeiro e distância de 08°27'49"NW, 46,13 metros, passando pelo marco R-53, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 27; daí, defletindo à direita, segue na divisa da Gleba - 27, com o rumo verdadeiro e distância de 84°29'30"NE, 91,31 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 11; daí, defletindo à direita, segue na divisa da Gleba - 11, com o rumo verdadeiro e distância de 06°58'19"SE, 46,09 metros, até o marco R-51, marco inicial.

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº 152.545: IMÓVEL: Uma gleba de terras com a denominação de GLEBA - 15, com a **área de 2,10,30 hectares**, situada na FAZENDA COSTA, neste município, com os seguintes limites e confrontações: Começa no marco cravado na divisa com as Glebas - 13 e 27; daí, segue dividindo com a Gleba -13, com o rumo verdadeiro e distância de 08°27'49" SE, 222,38 metros, até o marco cravado no eixo da estrada de acesso à BR-040, na divisa com a Gleba - 16; daí, defletindo à direita, segue pelo eixo da referida estrada, dividindo com as Glebas - 16 e 18, com os rumos verdadeiros e distâncias de 76°47'09"NW, 48,66 metros e 82°25'29"SW, 51,94 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 17; daí, defletindo à direita, segue dividindo com a Gleba - 17, com o rumo verdadeiro e distância de 10°05'01"NW, 209,00 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 27; daí, defletindo a direita, segue dividindo com a Gleba - 27, com o rumo verdadeiro e distância de 84°29'30"NE, 103,20 metros, até o marco inicial. Benfeitorias: parte da pastagem formada com capins brachiária, parte de cercas de arame que cercam o terreno e parte de uma estrada de acesso, que faz ligação à BR-040, em ótimo estado de conservação. Dentro desta gleba existe uma Área de Reserva Florestal Legal, com 0,42,06 hectares, de pastagem, dentro dos seguintes limites e confrontações: Começa no marco R-53, cravado na divisa com a Gleba - 13; daí, segue dividindo com parte da mesma gleba com o rumo verdadeiro e distância de 84°29'30"SW, 102,03 metros, até o marco R-54, cravado na divisa com a Gleba - 17; daí, defletindo à direita, segue na divisa com a Gleba - 17, com o rumo verdadeiro e distância de 10°05'01"NW, 41,13 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 27; daí, defletindo à direita, segue na divisa da Gleba - 27, com o rumo verdadeiro e distância de 84°29'30"NE, 103,20 metros, até o marco cravado na divisa com a Gleba - 13; daí, defletindo à direita, segue na divisa da Gleba - 13, com o rumo verdadeiro e distância de 08°27'49"SE, 41,05 metros, até o marco R-53, marco inicial.

Consta no Laudo de Garantia do Evento 571, realizado pelo Perito em 08/10/2024, que trata-se de um imóvel rural, denominado Fazenda Costa – Glebas 01, 02, 03, 09, 11, 13 e 15 – Zona Rural – Luziânia - GO. O imóvel avaliando é composto basicamente por Fazenda com Benfeitorias. Tipo de Imóvel: Fazenda com Benfeitorias; Endereço: Fazenda Costa, S/Nº, Glebas 01, 02, 03, 09, 11, 13 e 15; Bairro: Zona rural - Município: Luziânia - UF: GO. Em vistoria no imóvel avaliando, foi coletado através de aparelho GPS, as seguintes coordenadas geográficas em Sistema Universal Transversal de Mercator (UTM): Ordem Letra: A; North (N): 8192924; East (E): 196349; Zona: 23; Letra: K; Obtido em: Obtido no local; Descrição: Propriedade. Na matrícula apresentada se encontra averbado somente descritivo em rumos e distâncias. Foram coletados com auxílio de aparelho GPS alguns pontos de coordenadas no formato UTM durante a vistoria no imóvel avaliando. Descrição geral das terras – Solos: Cambissolos Háplicos; Percentual: 100; Descrição: São solos que apresentam grande variação no tocante à profundidade, ocorrendo desde rasos a profundos, além de apresentarem grande variabilidade também em relação às demais características. A drenagem varia de acentuada a imperfeita, também de cores diversas. Muitas vezes são pedregosos, cascalhentos e mesmo rochosos. Ocorrem disseminados em todas as regiões do Brasil, preferencialmente em regiões serranas ou montanhosas. Em condição de relevo suave (mecanizável) e sem presença de cascalhos ou pedregosidade, ocorrem com grande expressão na porção sudeste do Estado de Mato Grosso (Depressão de Paranatinga). Segundo a tabela de Norton, que classifica os solos de acordo com suas características produtivas, atribuindo-lhes valores, o solo da propriedade é classificado na seguinte proporção: Tipo Classe: II; Descrição: Renda líquida da agricultura sujeita à despesas com práticas conservacionistas simples; Percentual: 40,00; Tipo Classe: V; Descrição: Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sem despesas com práticas especiais; Percentual: 40,00; Tipo Classe: VIII; Descrição: Renda líquida de uma eventual exploração piscícola; Percentual: 20,00. Topografia: As terras do imóvel avaliando possuem topografia suave ondulada. Hidrografia: O imóvel avaliando em função dos recursos hídricos não é servido. Clima: De acordo com a classificação do clima segundo Köppen (2013), o imóvel avaliando está localizado em zona correspondente ao clima Aw - Tropical - Clima tropical com estação seca de inverno. Pluviometria: O imóvel avaliando está localizado em região com índice pluviométrico de 1.275,000 milímetros. Ocupação da Fazenda: O imóvel avaliando está atualmente ocupado com aproximadamente 40%, 40% de sua área respectivamente com área de cultura, indústria, e o restante encontra-se em vegetação remanescente. Caminhos internos: O imóvel avaliando possui caminhos internos, em bom estado de conservação. O município de Luziânia é uma cidade do Estado de Goiás. O município se estende por 3.961,1km² e contava com 208.299 habitantes no último censo. A densidade demográfica é de 52,6 habitantes por km² no território do município. Luziânia se situa a 51 km a Sul-Leste de Brasília. Situado a 978 metros de altitude, Luziânia tem as seguintes coordenadas geográficas: Latitude: 16°14'4"Sul, Longitude: 47°55'0"Oeste. Durante a diligência para vistoria do imóvel avaliando, foi observado que a região é formada por fazendas que em sua maioria são tidas como de tamanho pequeno, de acordo com a variação geográfica dos módulos fiscais. Nas terras da região, de acordo com vistoria in loco, visualização de imagem de satélite, foi observado que são destinadas em grande parte à pecuária com pequenos focos de propriedades agrícolas. Na região são comuns curtas distâncias das fazendas até as cidades, as vias de escoamento na região são formadas por estradas de terra batida, cascalhadas e vias asfaltadas cuja principal rodovia é a BR-040, estando elas em regular estado de conservação. De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, a região de Luziânia - GO tem a predominância de solos classificados como Cambissolos Háplicos. A vegetação predominante na região é a de cerrado, caracterizada por árvores de porte médio a baixo, de caules mais retorcidos e espaçadas umas das outras, com espaçamento entre as mesmas ocupado por plantas arbustivas de baixo porte, gramíneas ou herbáceas. Características da Região: Município: Luziânia; Estado: Goiás; Tipo de estrada de acesso direto – Distância da rodovia: 0,00km; Distância da cidade: 10,70km; Uso predominante: Rural; Densidade de ocupação: Baixa; Padrão Econômico: Médio; Área sujeita a enchentes: Não; Melhoramentos públicos: Asfalto; Nível de escoamento: Bom. Roteiro de Acesso: Saindo de Luziânia - GO pela BR-040 para o sul no sentido Cristalina, percorre-se 10,75km até a entrada da propriedade, situada à direita da via. Situação de mercado: A região do avaliando é bastante valorizada por conta da proximidade com a cidade de Luziânia - GO. O imóvel pelos padrões da região é uma gleba de terras atrativa com fácil acesso por rodovias e estradas de acesso direto e topografia favorável à mecanização (por mais que tenham que ser construídas curvas

de nível) quando somadas as matrículas avaliadas. 2.2. **Área total do terreno: 14,4363ha.** Descrição das construções e benfeitorias: Sobre o terreno do imóvel avaliando existem construções e benfeitorias, cujas descrições como área construída, padrões construtivos, idade aparente, estado de conservação, entre outras informações, serão fornecidas à seguir: 1. Tipo: Galpão industrial; N. Pavimentos: 1; Padrão construtivo: Econômico; Estrutura: Concreto e metálica; Revestimento externo: Massa desempenada pintada; Pé direito: 7,00m; Cobertura: Metálica; Estr. Cobertura: Concreto e metálica; Depend. Internas: Indústria, salas, banheiros e administração; Área construída: 3.262,62m²; Idade: 8 anos; Estado de conservação: Entre regular e reparos simples; Piso: Cimentado queimado; Parede: alvenaria e concreto; Forro: PVC, sem forro; Caixilhos: Ferro; Porta: Ferro. 2. Tipo: Matéria prima; N. Pavimentos: 1; Padrão construtivo: Econômico; Estrutura: Concreto e metálica; Revestimento externo: Massa desempenada pintada; Pé direito: 7,00m; Cobertura: Metálica; Estr. Cobertura: Concreto e metálica; Depend. Internas: Depósito, salas e banheiros; Área construída: 1.065,12m²; Idade: 5 anos; Estado de conservação: Entre regular e reparos simples; Piso: Cimentado queimado; Parede: Alvenaria e concreto; Forro: Sem forro; Caixilhos: Ferro; Porta: Ferro. 3. Tipo: Refeitório; N. Pavimentos: 1; Padrão construtivo: Simples; Estrutura: Concreto e madeira; Revestimento externo: Massa desempenada pintada; Pé direito: 3,85m; Cobertura: Metálica; Estr. Cobertura: Concreto e madeira; Depend. Internas: Refeitório, cozinha, banheiros e salas; Área construída: 614,46m²; Idade: 8 anos; Estado de Conservação: Reparos simples; Piso: Cerâmica; Parede: Alvenaria e concreto; Forro: PVC; Caixilhos: Vidro; Porta: Ferro. 4. Tipo: Depósito de lenha; N. Pavimentos: 1; Padrão construtivo: Econômico; Estrutura: Metálica; Revestimento externo: Massa desempenada pintada; Pé direito: 6,50m; Cobertura: Metálica; Estr. Cobertura: Metálica; Depend. Internas: Depósito e caldeira; Área construída: 565,65m²; Idade: 10 anos; Estado de conservação: Entre reparos simples e importantes; Piso: Concreto; Parede: Alvenaria; Forro: Sem forro; Caixilhos: Ferro; Porta: Ferro; 5. Tipo: Guarita; N. Pavimentos: 1; Padrão construtivo: Simples; Estrutura: Alvenaria; Pé direito: 2,80m; Estr. cobertura: Alvenaria; Depend. Internas: Guarita, recepção, faturamento e banheiros; Área construída: 60,00m²; Idade: 5 anos; Estado de conservação: Entre regular e reparos simples; Piso: Cerâmica; Parede: Alvenaria; Forro: PVC; Caixilhos: Vidro; Porta: Ferro. **Consta no Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR do Evento 571, PARECERTEC930, pg. 02, que foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão (14,4363 hectares) e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica (14,4352 hectares). Fazenda Costa, S/Nº, Glebas 01, 02, 03, 09, 11, 13 e 15; Zona rural, Luziânia/GO. Imóvel matrículas nºs 152.531, 152.532, 152.533, 152.539, 152.541, 152.543 e 152.545, todas do CRI de Luziânia/GO.**

ÔNUS:

- Consta na matrícula 152.531: R.03- HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco do Brasil S/A – **Consta no Evento 575**, que os créditos decorrentes da R.03 foram cedidos à Santa Fé Fundo de Investimento em Direitos Creditórios de Responsabilidade Limitada (Exequente nestes autos), créditos esses vinculados ao contrato de hipoteca, que é objeto da presente execução.

- Consta na matrícula 152.532: R.03- HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco do Brasil S/A – **Consta no Evento 575**, que os créditos decorrentes da R.03 foram cedidos à Santa Fé Fundo de Investimento em Direitos Creditórios de Responsabilidade Limitada (Exequente nestes autos), créditos esses vinculados ao contrato de hipoteca, que é objeto da presente execução.

- Consta na matrícula 152.533: R.03- HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco do Brasil S/A – **Consta no Evento 575**, que os créditos decorrentes da R.03 foram cedidos à Santa Fé Fundo de Investimento em Direitos Creditórios de Responsabilidade Limitada (Exequente nestes autos), créditos esses vinculados ao contrato de hipoteca, que é objeto da presente execução.

- Consta na matrícula 152.539: R.03- HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco do Brasil S/A – **Consta no Evento 575**, que os créditos decorrentes da R.03 foram cedidos à Santa Fé Fundo de Investimento em Direitos Creditórios de Responsabilidade Limitada (Exequente nestes autos), créditos esses vinculados ao contrato de hipoteca, que é objeto da presente execução.

- Consta na matrícula 152.541: R.03- HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco do Brasil S/A – **Consta no Evento 575**, que os créditos decorrentes da R.03 foram cedidos à Santa Fé Fundo de Investimento em Direitos Creditórios de Responsabilidade Limitada (Exequente nestes autos), créditos esses vinculados ao contrato de hipoteca, que é objeto da presente execução.

- Consta na matrícula 152.543: R.03- HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco do Brasil S/A – **Consta no Evento 575**, que os créditos decorrentes da R.03 foram cedidos à Santa Fé Fundo de Investimento em Direitos Creditórios de Responsabilidade Limitada (Exequente nestes autos), créditos esses vinculados ao contrato de hipoteca, que é objeto da presente execução.

- Consta na matrícula 152.545: R.03- HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco do Brasil S/A – **Consta no Evento 575**, que os créditos decorrentes da R.03 foram cedidos à Santa Fé Fundo de Investimento em Direitos Creditórios de Responsabilidade Limitada (Exequente nestes autos), créditos esses vinculados ao contrato de hipoteca, que é objeto da presente execução.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 8.453.535,12 (oito milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil, quinhentos e trinta e cinco reais e doze centavos), para Outubro/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta no Evento 604, o débito exequendo no valor de **R\$ 10.649.361,75** (dez milhões, seiscentos e quarenta e nove mil, trezentos e sessenta e um reais e setenta e cinco centavos), atualizado em 28/06/2026.

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. Capivari/SP, 01 de Outubro de 2026.

DRA. SARA REIS DA SILVA

MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Capivari - SP