1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRAJUÍ – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **DESTILARIA GUARICANGA** inscrito no CNPJ sob nº 47.807.797/0001-05 na pessoa de seu representante legal, **e demais interessados.** O **DR. RAPHAEL CORREIA LIMA ALVES DE SENA,** MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível 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 **Execução de Título Extrajudicial** - em que **ANTONIO ALVES PIRES** move em face do referido requerido – Processo nº **0004618-02.2014.8.26.0453 -** 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 28/01/2027 à partir das 14:20h, e encerramento no dia 02/02/2027 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 23/02/2027 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 ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

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. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Emerson Luiz Negrelli (fls. 854), 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.

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 A.T 9,1418 alqueires - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UMA GLEBA de terras com a **área de 22,1233ha**, denominado Gleba 2, situada na Fazenda São Sebastião, no município de Avaí, comarca de Bauru-SP, cujo roteiro perimétrico se caracteriza pela tabela abaixo: Quadro descritivo de azimutes, distâncias e ângulos (vide matrícula do imóvel). Cadastros: No Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária INCRA, em maior área, com os seguintes dados: código do imóvel 617.032.001.562-0; denominação do Imóvel, Fazenda São Sebastião; área total de 621,1ha; área utilizada 421,1ha; área utilizada 621,1ha; Classificação Fundiária de grande propriedade produtiva; Indicações para localização do imóvel, Rodovia Marechal Rondon SP 330, Km 379; Município sede do Imóvel em Avaí-SP; Módulo fiscal de 14,0000ha; Número de módulos fiscais 44,36; FMP, 2,0000ha; Cadastrado na Receita Federal do Brasil SRF, em maior área, com os seguintes dados: Número do Imóvel, NIRF 3.167.039-3; Nome do Imóvel: Fazenda São Sebastião; Município de Avaí; Área total de 584,6ha; (...) e inscrito junto ao Sistema de Cadastro Ambiental Rural do Estado de São Paulo SICAR/SP sob nº 35043050304089, com os seguintes dados: situação: inscrito; tipo de propriedade: rural; número do CIR 617032015620; nome da propriedade: Gleba 2; área total (calculada): 22,12ha; módulos fiscas: 1,58; atividade principal: Agricultura; Quadro de Áreas: Propriedade: 22,1221ha; servidão administrativa 0,00ha; área total da propriedade 22,1221ha; rios com mais de 3 metros de largura média: 0,00ha; rios com até 3 metros de largura média: 0,00ha; nascente: 0,00ha; outros corpos d'água: 0,00ha; outras APPs: 0,00ha; área total de APP: 0,00ha; vegetação nativa: 0,00ha; reserva legal: 0,00ha; declividade entre 25º e 45º: 0,00ha; uso consolidado: 0,00ha; reserva legal de compensação: 0,00ha; servidão ambiental: 0,00ha. **Consta** na **Av.04** que foi reconhecida a titularidade plena dos direitos sobre o florestamento de seringueiras com aproximadamente 140.000 árvores em pé, espécie "BRIM-600", com direitos amplos e ilimitados sobre elas. **Consta** no **Laudo Técnico** de **fls. 1.049/1.083**, realizado pelo Perito em 27/05/2026, que trata-se de lote de uma gleba de terras com 22,1233ha, ou 9,1418 alqueires paulistas, denominada como "gleba 2", localizada em região denominada "Fazenda São Sebastião", Município de Avaí, cadastrada como fração sob CAR SP-3504305-0BFBAC4430594D23AB81763EB673377E, registrada como gleba na certidão de matrícula 123.345 do 2º O.R.I. da Comarca de Bauru, tendo sido destacada de área maior anteriormente cadastrada no SICAR 617.032.001.562-0, hoje já integralmente desmembrada. Nos dias de hoje, a propriedade se encontra integralmente cultivada com seringueiras da espécie "BRIM-600" com idade estimada de mais 20 anos (registros de domínio público do Google Earth registram a cultura em maio 2004), portanto já em declínio da fase mais produtiva, embora tenha sido possível verificar a ocorrência de sangria para extração de látex *in loco*. Contudo, analisando o conteúdo registrado na Av.04 da certidão de matrícula do imóvel periciando, verifica-se que os direitos produtivos sobre a cultura ali existente não pertencem a parte requerida, mas a terceiro alheio ao processo em tela, de sorte que o proveito econômico obtido com a exploração da referida cultura não pode ser considerado como ativo, nem abarcado no valor de mercado da propriedade. Destaca-se que todo o perímetro da propriedade se encontra abarcado pela ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL RIO BATALHA – APA Rio Batalha, de sorte que o uso desta para produção agrícola ou comercial pode apresentar restrições inerentes à unidade de conservação que a abarca. Localização: Localizada a aproximadamente 4,5km da rodovia SP-300 (Marechal Rondon), o acesso a propriedade se dá através de carreador não-pavimentado em condições de trânsito razoavelmente adequadas, acessível através de dispositivo de retorno posicionado no quilômetro 379 da rodovia, sentido Avaí-Bauru. Sobre a Região: Localizado na região centro-oeste do estado de São Paulo, o município de Avaí apresenta um perfil agrícola diversificado e fortemente marcado pela transição entre grandes culturas comerciais e a subsistência familiar. A paisagem rural da região é caracterizada pela expressiva presença de áreas destinadas à pecuária de corte e de leite, além do cultivo extensivo de cana-de-açúcar, silvicultura (como eucalipto) e plantios de grãos como milho e soja, que se beneficiam do relevo predominantemente plano a suavemente ondulado. Paralelamente às do agronegócio regional, a região destaca-se pela produção de mandioca e derivados originada da agricultura familiar em suas comunidades indígenas (como a Aldeia Ekeruá), além de possuir forte tradição de chácaras voltadas tanto para o lazer, uso familiar e para pequenas produções locais voltadas para subsistência ou pequenos comércios. 6. QUESITOS DA PARTE REQUERENTE: Nº 06: Nº 6 - Informe a existência de áreas de preservação permanente, reserva legal,servidões, áreas alagadas ou ambientalmente restritas: R: Todo o perímetro do imóvel periciando se encontra abarcado pela ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL RIO BATALHA – APA Rio Batalha. Nº 7 - Esclareça se o imóvel possui benfeitorias, discriminando: construções; cercas; currais; silos; sistemas de irrigação; instalações elétricas; estradas internas; demais estruturas existentes: R: O imóvel não possui qualquer benfeitoria, senão a

cultura de seringueira da espécie "BRIM-600", cujos direitos pertencem à terceiros alheios aos presentes autos. Nº 19 - Esclareça se há fatores de valorização específicos, tais como: aptidão agrícola superior; proximidade de centros urbanos; potencial de loteamento; aptidão para exploração mineral; acesso privilegiado; disponibilidade hídrica: R: Em termos gerais, as características físicas e geográficas do imóvel periciando não são favoráveis à sua valorização, de sorte que a projeção de valores ocorre no intervalo inferior do campo de arbítrio previsto pelo item 8.1.6 da NBR 14.653-3/2019, devidamente justificada em razão de todas as circunstâncias elencadas nos capítulos anteriores. Nº 20 - Informe se há fatores de desvalorização, indicando seu impacto econômico: R: Sim, temos que em primeiro momento as culturas produtivas existentes no imóvel não lhe podem ser incorporadas por questões de direito (Av.04 da matrícula 123.345 do 2º O.R.I da Comarca de Bauru) e todo o perímetro do imóvel é abarcado pela ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL RIO BATALHA – APA Rio Batalha. **Fazenda São Sebastião, localizada na Rodovia Marechal Rondon, Km 383, Fazenda Guaricanga (fls. 313) a aproximadamente 4,5km da Rodovia SP-300 (Marechal Rondon), o acesso a propriedade se dá através de carreador não-pavimentado em condições de trânsito razoavelmente adequadas, acessível através de dispositivo de retorno posicionado no quilômetro 379 da Rodovia, sentido Avaí-Bauru, Avaí/SP**. **Imóvel matrícula** nº **123.345** do **2º CRI** de **Bauru/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.03-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida nestes autos; **Av.06-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 2ª Vara da Comarca de Pirajuí/SP, no proc. nº 1002050-25.2016.8.26.0453, movida por André Lippe Flausino.

Obs.: Consta na **Av.04** que foi reconhecida a titularidade plena dos direitos de propriedade de João Hermann Neto sobre o florestamento de seringueiras com aproximadamente 140.000 árvores em pé, espécie "BRIM-600", com direitos amplos e ilimitados sobre elas, conforme Contrato de Parceria Rural Extrativa às fls. 135/167.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 1.047.696,12 (um milhão, quarenta e sete mil, seiscentos e noventa e seis reais e doze centavos), para Novembro/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 283**, o débito exequendo no valor de **R$ 298.409,37** (duzentos e noventa e oito mil, quatrocentos e nove reais e trinta e sete centavos), atualizado em Abril/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. Pirajuí/SP, 09 de Novembro de 2026.

DR. RAPHAEL CORREIA LIMA ALVES DE SENA
MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Pirajuí - SP