

1ª VARA DA COMARCA DE CAPÃO BONITO – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos executados **JOSÉ RAFAEL NUNES** inscrito no CPF sob nº 317.943.388-45 e sua cônjuge **SÍLVIA NARVAES NUNES** inscrita no CPF sob nº 296.280.208-70, **UBIRATAN ALAGA CASTELUBER RENGER** inscrito no CPF sob nº 185.284.468-08, **ANA PAULA FREITAS ALAGA CASTELUBER RENGER** inscrita no CPF sob nº 272.446.968-25, e demais interessados. O **DR. FELIPE ABRAHAM DE CAMARGO JUBRAM**, MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Capão Bonito - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão de bens imóveis, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **BANCO DO BRASIL S/A** move em face dos referidos requeridos - Processo nº **1002435-85.2019.8.26.0123** - 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 29/03/2024 à partir das 14:15h, e encerramento no dia 03/04/2024 às 14:15h; 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 24/04/2024 às 14:15h (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 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, 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.

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 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. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

RELAÇÃO DOS BENS:

LOTE 01) Um imóvel rural com área de 3,2642 hectares - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Uma área de terras formada por parte da "Gleba A2-A3", no lugar denominado "Sítio Marcolino VIII", situado no Bairro Itanguá, neste município e comarca de Capão Bonito, dentro do alinhamento e distâncias e confrontações seguintes:- Inicia-se no vértice 3A1 (E=748753,69m; N= 7349290,83m) localizado no canto de divisa da propriedade de Dirceu Nunes Vieira e a Gleba A2-A1, deste segue confrontando com DIRCEU NUNES VIEIRA como se segue: do vértice 3A1, segue-se até o vértice 2A3 (E= 749085,84m; N= 7349118,94m) com azimute de 123°04'05" e distância de 315,76m; do vértice 2A3, segue-se até o vértice 2-A2 (E=749085,84m; N=7349198,94m) com azimute de 40°01'44" e distância de 105,00m, neste vértice deflete à esquerda e segue confrontando com a Gleba A2-A2, como se segue: do vértice 2A2, segue-se até o vértice 2-A1 (E=749860,56m; N= 7349358,73m) com azimute de 305°20'55" e distância de 276,19m; neste vértice deflete à esquerda e segue confrontando com DIRCEU NUNES VIEIRA, como segue, do vértice 2A-1, segue-se até o vértice 3-A1, (E=748753,69m; N=7349290,83m) com azimute de 237°34'11" e distância de 126,62m, início desta descrição"; **encerrando uma área de 3,2642 há (três hectares, vinte e seis áreas e quarenta e dois centiares)**. Existe no imóvel uma faixa de **SERVIDÃO DE PASSAGEM** existente na GLEBA A2-A1, com as seguintes medidas e confrontações; "tem início a descrição do presente memorial no vértice 90, de coordenadas (E=749278,72m; N=7349419,24m); localizado no canto de divisa, da Estrada Municipal e a propriedade de José Maria Nunes, deste segue confrontando com a Estrada Municipal que do acesso ao Bairro Avencal com o azimute de 324°47'15" e a distância de 6,20 m até o vértice 'A'; neste vértice deflete a esquerda e segue confrontando com a mesma propriedade com o azimute de 220°01'44" e a distância de 759,12 m até o vértice B; daí segue com azimute de 322°17'41" e a distância de 484,48 m até o vértice C; daí segue com azimute de 243o24'51" e a distância de 128,88 m até o vértice D; daí segue com azimute de 320°29'00" e a distância de 49,15 m até o vértice E; daí segue com azimute de 323°13'57" e a distância de 393,14 m até o vértice F; neste vértice deflete a esquerda confrontando com a GLEBA B, com o azimute de 246°54'13 e a distância de 6,17 m até o vértice 75B; neste vértice deflete a esquerda e segue confrontando com a mesma propriedade com azimute de 143°13'57" e a distância de 394,75m até o vértice 88A; daí segue com azimute de 140°29'00" e a distância de 54,07m até o vértice 87A; daí segue com azimute de 63°24'51" e a distância de 128,72m até o vértice 86A; daí segue com o azimute de 142°17'41" e a distância de 485,40m até o vértice 88A-1; daí segue com azimute de 57°56'30" e a distância de 5,04m até o vértice 89; daí segue com o azimute de 40°01'44" e a distância de 759,86m até o vértice 90, início desta descrição; encerrando **uma área de 1,09 há**. Cadastrado no INCRA sob no 950.181.795.402-4, área total; 3,2642 há., módulo rural e no de módulos rurais: nada consta; módulo fiscal: 16.0000 há.; no de módulos fiscais: 0,2040; fração mínima de parcelamento: 3,0000 ha. Número do Imóvel na Receita Federal: 5.209.832-0. **Consta no laudo de avaliação de fls. 745/758**, realizado por perito em 27/11/2020, em vistorias IN LOCO, este perito pôde identificar a seguinte situação: Topografia: Sendo de topografia possuindo pontos altos de 636,00 metros de altitude a pontos baixos de 626,00 metros de altitude. Tipo do Solo: Sendo terra do tipo vermelha apropriada para culturas variáveis. Benfeitorias: Em vistorias ao imóvel podemos identificar área com instalações de escritório, casa de caseiro e uma estrutura completa de silagem. **Acesso: Através da Rodovia Francisco Alves Negrão, SP – 258 e após através de estrada vicinal, distante 1.5 km do asfalto até o local do imóvel em avaliação.** Imóvel **matrícula nº 17.862** do CRI de **Capão Bonito/SP**.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.02-** HIPOTECA de 1º grau do imóvel, em favor de Banco do Brasil S/A; **R.03-** HIPOTECA de 2º grau do imóvel, em favor de Banco do Brasil S/A; **R.04-** PENHORA de 50% do imóvel, expedido pelo 1º Ofício Judicial da Comarca de Capão Bonito, no proc. nº 1000650-25.2018.8.26..0123, movido por Cimoagro Comércio e Representação Agropecuária Ltda; **AV.05-** PENHORA de 50% do imóvel, expedido pela 1ª Vara da Comarca de Capão Bonito, no proc. nº 1000649-40.2018.8.26.0123, movido por Cimoagro Comércio e Representação Agropecuária Ltda; **AV.06-** PREMONITÓRIA de 50% do imóvel, expedido pela 1ª Vara da Comarca de Capão Bonito, no proc. nº 1000650-25.2018.8.26..0123, movido por Cimoagro Comércio e Representação Agropecuária Ltda; **R.07-** PENHORA de 50% do imóvel, expedido pelo 1º Ofício Judicial da Comarca de Capão Bonito, no proc. nº 1000649-40.2018.8.26.0123, movido por Cimoagro Comércio e Representação Agropecuária Ltda; **R.08-** PENHORA de 50% do imóvel, expedida pelo 1º Ofício Judicial da Comarca de Capão Bonito, no proc. nº 1001783820198260123, movida por Banco do Brasil S/A; **R.09 -** PENHORA do imóvel, expedida nestes autos; **R.11-** PENHORA de 50% do imóvel, expedida pelo 1º Ofício

Judicial da Comarca de Capão Bonito, no proc. nº 100177409201985260123, movido por Belagrícola Comércio e Representações de Produtos Agrícolas S.A; **R-12-** PENHORA de 50% do imóvel, expedida pelo 1º Ofício Judicial da Comarca de Itapeva/SP, no proc. nº 00001499320228260270, movida por Agromaia Indústria e Comércio Importação e Exportação de Produtos Agropecuários LTDA.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 4.841.990,98 (quatro milhões, oitocentos e quarenta e um mil, novecentos e noventa reais e noventa e oito centavos) para Janeiro/2024.

LOTE 2) 50% de um imóvel rural (4,825 alqueires dentro de 9,65 alqueires) -
DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Uma área de terras designada como "Gleba A", no lugar denominado "Sítio São Marcos", situado no Bairro Itanguá, neste município e comarca de Capão Bonito, dentro dos alinhamentos, distâncias e confrontações seguintes: "Tem início no marco primordial da demarcação para divisão, situado na cabeceira de uma aguinha, canto de divisa com a Fazenda da Páscoa, de propriedade Florestécnica Indústria e Comércio Ltda.; daí desce pela margem desta aguinha, confrontando com a propriedade acima numa extensão de 654,10 metros, onde atinge o ponto de confluência com outro córrego; deste ponto, deflete a direita e segue confrontando com a Gleba B pelo córrego a montante numa extensão de 98,10 metros, deste ponto deflete a esquerda com rumo de 79º36'NW numa extensão de 268,70 metros onde atinge o marco 4A, situado a margem de uma estrada; deste ponto, deflete a direita e passando a confrontar com Baldoino Antonio Nunes; segue pela margem dessa estrada municipal numa extensão de 490 metros onde atinge a estaca nº 4; deste ponto, abandonando a estrada, deflete a direita e confrontado com a gleba de Juarez Nunes e outros; segue acompanhando uma cerca numa extensão de 185,40 metros, onde atinge a estaca nº 1, situada no canto da divisa com a Fazenda da Páscoa, de propriedade Florestécnica Indústria e Comércio Ltda. passando a confrontar com esta, segue em frente numa extensão de 432,00 metros onde atinge o ponto inicial; **encerrando uma área de 23,35 há** (vinte e três hectares e trinta e cinco ares) **ou 9,65 alq. (nove alqueires e sessenta e cinco centésimo de alqueire)"** Cadastrado no INCRA sob no 637.017.018.120-8, área total; 35,80000 há., módulo rural e no de módulos rurais: nada consta; módulo fiscal: 16.0000 há.; no de módulos fiscais: 2,2375; fração mínima de parcelamento: 3,0000 ha. Número do Imóvel na Receita Federal: 2.395.360-8. **Consta no laudo de avaliação** em vistorias IN LOCO, este perito pôde identificar a seguinte situação: Topografia. Sendo de topografia possuindo pontos altos de 690,00 metros de altitude a pontos baixos de 658,00 metros de altitude. Tipo do Solo. Sendo terra do tipo misto-vermelha apropriada para culturas variáveis. Formação. Em vistorias ao imóvel podemos identificar uma área reflorestada em Pinus Elliottii com idade de 12 anos e aproximadamente 18 hectares. **Acesso. Através da Rodovia Francisco Alves Negrão, SP – 258, totalizando 21,1 km até o local do imóvel em avaliação. Imóvel matrícula nº 17.879 do CRI de Capão Bonito/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.03-** HIPOTECA de 1º grau do imóvel, em favor de Banco do Brasil S/A; **R.04-** PENHORA de 50% do imóvel, expedido pelo 1º Ofício Judicial da Comarca de Capão Bonito, no proc. nº 1000650-25.2018.8.26..0123, movido por Cimoagro Comércio e Representação Agropecuária Ltda; **AV.05-** PENHORA de 50% do imóvel, expedido pela 1ª Vara da Comarca de Capão Bonito, no proc. nº 1000649-40.2018.8.26.0123, movido por Cimoagro Comércio e Representação Agropecuária Ltda; **AV.06-** PREMONITÓRIA de 50% do imóvel, expedido pela 1ª Vara da Comarca de Capão Bonito, no proc. nº 1000650-25.2018.8.26..0123, movido por Cimoagro Comércio e Representação Agropecuária Ltda; **R.07-** PENHORA de 50% do imóvel, expedido pelo 1º Ofício Judicial da Comarca de Capão Bonito, no proc. nº 1000649-40.2018.8.26..0123, movido por Cimoagro Comércio e Representação Agropecuária Ltda; **R.08-** PENHORA de 50% do imóvel, expedido pelo 2º Ofício Judicial da Comarca de Capão Bonito, no proc. nº 1001471-29.2018.8.26.0123, movido por Qualiciclo Agrícola Ltda; **R.09-** PENHORA de 50% do imóvel, expedido pelo 2º Ofício Judicial da Comarca de Capão Bonito, no proc. nº 1001469-59.2018.8.26.0123, movido por Qualiciclo Agrícola Ltda; **R.10-** PENHORA de 50% do imóvel, expedido pelo 1º Ofício Judicial da Comarca de Capão Bonito, no proc. nº 1002569-49.2018.8.26.0123, movido por Aparecida Beton Beleze; **R.11-** PENHORA de 50% do imóvel, nestes autos; **R.12-** PENHORA do imóvel, expedido pelo 1º

Ofício Judicial da Comarca de Capão Bonito, no proc. nº 10024358520198260123, movida por Banco do Brasil S/A; **R.13-** PENHORA do imóvel, expedida pela 5ª Vara Cível da Comarca de Londrina/PR, no proc. nº 00371811120198160014, movida por Belagricola Comércio e Representações de Produtos Agrícolas LTDA; **R.14-** PENHORA de 50% do imóvel, expedido pelo 1º Ofício Judicial da Comarca de Itapeva/SP, no proc. nº 00001499320228260270.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 402.313,00 (quatrocentos e dois mil, trezentos e treze reais) para Janeiro/2024.

Obs: Pendente julgamento da ação de usucapião proposta pela terceira interessada (processo nº 1001903-72.2023.8.26.0123), conforme v. Acórdão de fls. 1244/1254.

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. Capão Bonito/SP, 23 de Janeiro de 2024.

DR. FELIPE ABRAHAM DE CAMARGO JUBRAM

MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Capão Bonito - SP