

1ª VARA DA COMARCA DE GUARARAPES – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **ALLAN CHIQUITO DEL PASCOA** inscrito no CPF sob nº 276.729.108-76, **MATEUS RIGUETE GAZOLA** inscrito no CPF sob nº 337.467.598-03, **ADRIANA FERNANDA BARBOSA** inscrita no CPF sob nº 293.254.238-98, dos co-proprietários **TANIA MARIA RIGUETE PALINI** inscrita no CPF sob nº 117.449.818-84, **HUMBERTO JUNIOR RIGUETE** inscrito no CPF sob nº 095.466.728-07 e sua cônjuge **IANDRA MACEDO ALBERTON RIGUETE** inscrita no CPF sob nº 165.557.228-86, **TIAGO PALINI**, inscrito no CPF sob nº 325.149.528-32, do interessado **SICOOB COOPCRED** inscrita no CNPJ sob nº 53.623.781/001-37, e demais interessados. O **DR. FERNANDO HENRIQUE CUSTÓDIO DE DEUS**, MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Guararapes - 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 de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **BANCO DO BRASIL S/A** move em face do referido requerido - Processo nº **1002332-21.2018.8.26.0218** - 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, **1º Leilão terá início no dia 10/07/2026 à partir das 14:15h, e encerramento no dia 16/07/2026 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 06/08/2026 às 14:15h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **50%** (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem 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, as condições de venda do bem a ser apreendido 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 adequem 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. Foram nomeados **fiéis depositários** do bem o Sr. Mateus Rigquete Gazola e a Sra. Adriana Fernanda Barbosa, 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, 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 2,49 hectares - Parte ideal correspondente a 2,49 hectares dentro de 104,5328 hectares) - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Uma gleba de terras, denominada SÍTIO PRIMAVERA, com a **área de 6.003,67m** ou **104,5328 hectares**, contendo uma (1) casa construída de tijolos e coberta com telhas, um (1) curral, rede de energia elétrica e pequenas benfeitorias, nesta cidade, município e comarca de Guararapes, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice BOCY-M-0637, de coordenadas (Longitude: -50°38'01,696", Latitude: -21°17'00,514" e Altitude: 400,70m); deste, segue confrontando com CNS: 12.364-6 | Mat. 15280 | SÍTIO NOSSA SENHORA DESATADORA DE NÓS, com os seguintes azimutes e distâncias: 182°52' e 125,89m até o vértice BOCY-M-0636, (Longitude: -50°38'01,915", Latitude: -21°17'04,601" e Altitude: 407,20m); 82°55' e 326,21m até o vértice BOCY-M-0635, (Longitude: -50°37'50,685", Latitude: -21°17'03,295" e Altitude: 409,45m); deste, segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL GRR-20, com os seguintes azimutes e distâncias: 173°27' e 320,49m até o vértice BOCY-M-0644, (Longitude: -50°37'49,418", Latitude -21°17'13,647" e Altitude: 409,00m); deste, segue confrontando com CNS: 12.364-6 | Mat. 15603 | SÍTIO NOSSA SENHORA DE FÁTIMA, com os seguintes azimutes e distâncias: 263°46' e 1.969,90m até o vértice BOCY-M-0643, (Longitude: -50°38'57,351", Latitude: -21°17'20,597" e Altitude: 403,50m); 263°40' e 77,79m até o vértice BOCY-P-3448, (Longitude: -50°39'00,033", Latitude: -21°17'20,875" e Altitude: 401,93m); 173°12' e 146,44m até o vértice BOCY-P-3447, (Longitude: -50°38'59,432", Latitude: -21°17'25,603" e Altitude: 402,65m); deste, segue confrontando com CNS: 12.364-6 | Matr. 12534 | SÍTIO SANTO ANTÔNIO, com os seguintes azimutes e distâncias: 264°49' e 43,48m até o vértice BOCY-M-0642, (Longitude: -50°39'00,935", Latitude: -21°17'25,731" e Altitude: 402,71m); 263°49' e 359,96m até o vértice BOCY-M-0641, (Longitude: -50°39'13,349", Latitude: -21°17'26,996" e Altitude: 417,60m); deste, segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL GRR, com os seguintes azimutes e distâncias: 01°13' e 564,81m até o vértice BOCY-M-0640, (Longitude: -50°39'12,932", Latitude: -21°17'08,637" e Altitude: 408,96m); deste, segue confrontando com CNS: 12.364-6 | Mat. 7226 | SÍTIO NOSSA SENHORA APARECIDA, com os seguintes azimutes e distâncias: 83°22' e 615,87m até o vértice BOCY-M-0639, (Longitude: -50°38'51,711", Latitude: -21°17'06,325" e Altitude: 413,72m); deste, segue confrontando com CNS: 12.364-6 | Mat. 7228 | SÍTIO NOSSA SENHORA APARECIDA, com os seguintes azimutes e distâncias: 82°56' e 1.452,83m até o vértice BOCY-M-0637, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como *datum* o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais, referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. INCRA: 999.954.535.036-0; denominação do imóvel: Sítio Primavera; localização do imóvel: Est. Mun. Guararapes Bairro Jangada Km 04; área total: 101,6400; área registrada: 101,6400; módulo rural: 8,0031; nº de módulos rurais: 12,70; módulo fiscal: 30,0000; nº de módulos fiscais: 3,3880; f. min. parc. 2,00 e NIRF 8.599.745-5. **Consta na Av.02** o cadastro de reserva legal, que o imóvel matriculado está inscrito no CAR - SMA/SP - SICAR-SP, com o nº do protocolo: 444628; nº do CAR: 35182060350624. **Consta no Laudo de Avaliação de fls. 1.106/1.135**, realizado pelo Perito em 23/07/2025, que o imóvel tem seu acesso partindo da praça central da Comarca de Guararapes, seguindo pela Avenida Rio Branco no sentido Avenida Washington Luiz, daí, a esquerda, segue até a Avenida Tiradentes, daí, a direita, segue pela Avenida Tiradentes no sentido Estrada Municipal-GRR-156, sem pavimentação, denominada de Abdul Aziz El Kadre, numa distância de 3.045,00 metros, daí a esquerda, segue 1.615,00 metros até a porteira do imóvel, situada nas coordenadas (Longitude: -50°39'12,932"; Latitude: -21°17'08,637"), o imóvel é delimitado por cercas em suas divisas, com palanques de madeira de lei e eucalipto tratado, em espaçamento de 3,50 metros, fechamento de arame liso e farpado com 4 fios, e parcialmente com balancim de madeira, onde foi percorrido, parcialmente, o perímetro do imóvel, tem como benfeitorias edificadas, nesta data: 1) Uma casa edificada em alvenaria,

coberta com telhas de barro, tipo cerâmica, forrada com PVC, piso cerâmica, contendo: 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, varanda e garagem, coberta com telhas de fibrocimento, instalações elétricas e hidráulicas, aparentemente em bom estado de funcionamento e conservação, pinturas a base de látex nas paredes e esmalte nas portas e venezianas, com área edificada de 135,00 metros quadrados, 1ª) Uma garagem para veículos, piso cimentado, coberta com telhas de cimento amianto, apoiadas em madeira, palanques de madeira, sem forro, contendo um despejo e banheiro, com área coberta de 100,00 metros quadrados; 2) Uma Caixa d'água, em estrutura metálica, tipo Taça, com capacidade de vinte mil litros; 3) Um barracão, aberto, próprio para garagem de implementos e maquinários agrícolas, em estrutura metálica, em vãos livres entre pilares, apoiado em vigas, pilares e treliças, coberto com de telhas metálicas galvanizadas, parafusos, fixadores, pintura anticorrosiva e esmalte, zincada, piso terra batida, com área de 1.100,00 metros quadrados; 4) Um barracão, aberto, próprio para oficina de implementos e maquinários agrícolas em estrutura metálica, em vãos livres entre pilares, apoiado em vigas, pilares e treliças, coberto com de telhas metálicas galvanizadas, parafusos, fixadores, pintura anticorrosiva e esmalte, zincada, piso terra batida, piso de concreto armado fck 25 Mpa, espessura 18 cm, malha pop (Q-138), contém: cozinha com refeitório, banheiros, depósito, setor de peças, piso em cerâmica, sem forro, instalações elétricas e hidráulicas, aparentemente em bom estado de funcionamento e conservação, com área de 820,00 metros quadrados; 5) Um barracão, aberto, em estrutura metálica e coberto com telhas galvanizadas, próprio para abastecimento de combustível, diesel, com área de 64,00 metros quadrados, e pátio com fechamento de palanques de concreto e tela galvanizada, altura de 1,80 metros, com 200,00 metros quadrados; 6) Um lavador de tijolos, com rampa, próprio para implementos e veículos, sem cobertura, 7) Rede de energia elétrica com transformador, NÃO foi encontrado curral edificado, conforme descrito na matrícula, por ter sido, conforme informações, objeto de demolição, por não haver mais necessidade no imóvel, hoje só cultivo de lavouras, incluindo rotativa, na data de vistoria com plantio de milho também conhecido como Pennisetum Glaucum, onde no relatório fotográfico, corpo do laudo, relatadas no interior do imóvel, cita perfeitamente o cultivo de lavoura, na data milho, é uma gramínea anual de clima tropical e subtropical. Topografia: Predominância de relevo plano, suave ondulado ou ondulado. Declividade média e influência na mecanização agrícola. Solos: Classificação do solo (latossolo, argissolo, neossolo, etc.). Profundidade, textura (arenosa, argilosa, média). Fertilidade natural (baixa, média, alta). Necessidade de correção (calagem, adubação). Cobertura vegetal e uso atual: Pastagens naturais ou plantadas, culturas anuais, perenes, mata nativa, áreas de preservação. Estado de conservação (degradada, em recuperação, produtiva). Recursos hídricos: Presença de rios, córregos, nascentes, represas ou poços. Situação legal (APPs, faixas de preservação). Infraestrutura e Acessibilidade: Estradas de acessos, cercas, divisões internas, benfeitorias existentes. Potencial de uso agrícola: Vocação para agricultura (lavouras anuais, perenes). Aptidão para pecuária (pastagem intensiva, extensiva). Possibilidades de uso múltiplo (integração lavoura-pecuária-floresta). Caracterização das produções vegetais: Culturas implantadas – Relação das espécies cultivadas (milho, soja, cana-de-açúcar, pastagens, hortaliças, frutíferas, etc). Ciclo das culturas (anuais, perenes ou temporárias). Área de ocupação: extensão em hectares ou metros quadrados destinada a cada cultura. Percentual da área total do imóvel. Sistemas de produção: Convencional, orgânico, agroecológico ou integração lavoura-pecuária-floresta. Rotação ou sucessão de culturas. Intensidade de uso da terra. Práticas de manejo: Preparo do solo (convencional, mínimo, plantio direto). Adubação e correção. Irrigação (se existente). Controle de plantas daninhas, pragas e doenças. Produtividade média: Estimativa de produção por hectare. Histórico produtivo das últimas safras (quando disponível). Finalidade da produção: Consumo próprio, mercado local, agroindústria, exportação. Destinação animal (pasto, silagem, grãos). Aspectos ambientais e sustentabilidade: Conservação do solo e da água. Uso de práticas de agricultura sustentável. Preservação de áreas de vegetação nativa e APPs. Caracterização das Atividades Pecuárias: Espécies criadas: Bovinos de corte ou leite, ovinos, caprinos, suínos, aves, equinos, peixes, etc. Raças predominantes. Finalidade da criação: Produção de carne, leite, ovos, lã, couro, mel, pescado ou uso de tração animal. Consumo próprio ou comercialização. Efetivo animal: Número aproximado de cabeças por espécie. Taxa de lotação (animais por hectare). Sistema de produção: Extensivo, semi-intensivo ou intensivo. Pasto contínuo, rotacionado, confinamento, integração lavoura-pecuária. Alimentação e manejo nutricional: Tipo de pastagem (natural, cultivada). Uso de silagem, feno, concentrados e suplementos. Estratégias de manejo em períodos de seca. Infraestrutura pecuária: Currais, estábulos, bebedouros, cochos, piquetes, galpões, granjas ou viveiros. Equipamentos e estruturas de apoio. Sanidade animal: Programas de vacinação e

controle sanitário. Manejo preventivo contra doenças e parasitas. Produtividade e comercialização: Produção média (litros de leite/dia, arrobas/ano, dúzias de ovos/semana, etc). Destino da produção: consumo local, agroindústria, mercados regionais ou exportação. Aspectos Ambientais e sustentabilidade: Manejo de dejetos e resíduos; integração com agricultura ou florestas (ILPF); práticas de bem-estar animal. Forragem animal (pastejo, silagem, feno, cobertura de solo). Grãos (consumo humano e animal). Adubação verde (melhoria da fertilidade e estrutura do solo). Cobertura em sistemas de plantio direto. Características principais: Rusticidade: tolera seca, solos arenosos e ácidos. Ciclo curto: 60 a 120 dias. Raiz profunda: ajuda na descompactação do solo. Boa produção de massa verde: até 40 t/ha dependendo do manejo. Alta capacidade de rebrota: bom para pastejo. Importância agrícola: Ampla utilização no cerrado brasileiro e em áreas de clima semiárido. Contribui para a integração lavoura-pecuária-floresta (ILPF). Protege o solo contra erosão e reduz plantas daninhas. Fonte de alimento para aves, bovinos, ovinos e caprinos. Em resumo: A cultura de milheto é o cultivo agrícola do Pennisetum glaucum, voltado para produção de forragem, grãos e cobertura vegetal, destacando-se pela adaptação a condições adversas, rápido crescimento e uso sustentável no manejo de solos e sistemas agropecuários. **Sítio Primavera localizado na Estrada Municipal Guararapes – Bairro Jangada, Km 04, Guararapes/SP. Imóvel matrícula nº 19.514 do CRI de Guararapes/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.01-** TRANSPORTE DE ÔNUS: **a)** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da Cooperativa de Poupança e Crédito Mútuo dos Empresários e Profissionais Liberais do Oeste Paulista - Sicoob Paulista – Entretanto, **consta em fls. 1.219/1.220**, que a Cooperativa de Poupança e Crédito Mútuo dos Empresários e Profissionais Liberais do Oeste Paulista - Sicoob Paulista não possui relação com o imóvel de Matrícula nº 19.514 do CRI de Guararapes/SP; **c)** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara da Comarca de Guararapes/SP, no proc. nº 0001880-91.2019.8.26.0218; **d)** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara da Comarca de Guararapes/SP, no proc. nº 0000421-20.2020.8.26.0218; **e)** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara da Comarca de Guararapes/SP, no proc. nº 1000483-14.2018.8.26.0218; **f)** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara da Comarca de Guararapes/SP, no proc. nº 1005122-12.2017.8.26.0218; **g)** PENHORA do Imóvel, expedida pela 2ª Vara da Comarca de Guararapes/SP, no proc. nº 1004901-29.2017.8.26.0218, movida pelo Banco do Brasil S/A; **Av.04-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 1,666666% dos direitos do Imóvel, expedida pela 2ª Vara da Comarca de Guararapes/SP, no proc. nº 0001696-38.2019.8.26.0218, movida pelo Banco do Brasil S/A.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 167.225,06 (cento e sessenta e sete mil, duzentos e vinte e cinco reais e seis centavos) para Maio/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 75/76, o débito exequendo no valor de **R\$ 247.757,83** (duzentos e quarenta e sete mil, setecentos e cinquenta e sete reais e oitenta e três centavos), atualizado em 08/07/2018.

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. Guararapes/SP, 25 de Maio de 2026.

DR. FERNANDO HENRIQUE CUSTÓDIO DE DEUS

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