

1ª VARA DA COMARCA DE CAPÃO BONITO – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **JOSÉ AUGUSTO DE SOUZA RODRIGUES** inscrito no CPF sob nº 332.811.518-84, **GENEIDE BATISTA DE SOUZA** inscrita no CPF sob nº 047.222.738-63, do credor hipotecário **BANCO DO BRASIL S/A, e demais interessados**. A **DRA. BÁRBARA GALVÃO SIMÕES DE CAMARGO**, MMª. Juíza 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 **Alienação Judicial de Bens** - em que **MARIA CRISTINA DE SOUZA RODRIGUES** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **1000857-48.2023.8.26.0123** - 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 13/11/2026 à partir das 14:15h, e encerramento no dia 17/11/2026 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 09/12/2026 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.

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 38,08 hectares - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Denominação - Localização: "Sítio Areia Vermelha", situado no "BAIRRO DAS AREIAS". Distrito: Capão Bonito; Município: Capão Bonito. GLEBA 3, com a **área de vinte e cinco (25) hectares e noventa e oito (98) ares de terras**, ou sejam, **dez (10) alqueires e setenta e quatro (74) centésimos de alqueire**, dentro das divisas e confrontações seguintes: Tem início no canto das divisas com as propriedades pertencentes à José Honório Ferreira e Honório José Ferreira, daí segue confrontando com José Honório Ferreira, com o rumo e distância de: 84°26' SW - 104,40 metros, 31°10' NW - 49,90 metros, 63°00' SW - 30,00 metros, 14°50' SW - 65,00 metros, 60°00' SE - 32,80 metros, 08°43' SW - 200,10 metros, 83°34' NW - 181,80 metros, 46°29' SW - 52,80 metros, onde atinge a nascente de um pequeno córrego, desce por ele até a confluência com o Ribeirão das Areias, numa distância de 50,00 metros, daí em diante desce pelo Ribeirão, confrontando com as propriedades pertencentes à Francisco Costilhas e Virgílio Rodrigues da Cruz, numa distância de 545,00 metros, onde atinge o marco de pedra (MP-5), nesse ponto deflete à direita e passa a confrontar com a propriedade pertencente à Eliseu Aliaga numa extensão de 560,00 metros, onde atinge a Gleba 1, pertencente à Honório José Ferreira, nesse ponto deflete à direita e passa a confrontar com essa propriedade, tendo os seguintes rumos e distâncias: 36°52' SW - 66,00 metros, 09°20' SE - 88,50 metros, 19°24' SE - 215,20 metros, onde atinge o ponto inicial, ou seja, o canto das divisas com a propriedade de José Honório Ferreira (Gleba 2) e Honório José Ferreira (Gleba 1). Cadastrado no INCRA sob nº 637 017 012 424-7, área total: 38,7 ha., módulo: 16,0, nº de módulos: 2,39, fração mínima de parcelamento: 3,0 ha. **Consta no R.01** o código do imóvel no INCRA: 637 017 012 424-7, nº do Imóvel na Receita Federal: 0342508-8. **Consta no R.02** que o imóvel encontra-se cadastrado no INCRA sob nº 637 017 012 424-7, nº do Imóvel na Receita Federal: 0342508-8. **Consta no R.03** que o imóvel encontra-se cadastrado no INCRA sob nº 610 151 024 582-0, área total: 25,9ha., módulo rural: 50,0 ha., nº de módulos rurais: 0,51, módulo fiscal: 16,0ha., nº de módulos fiscais: 1,61, fração mínima de parcelamento: 3,0ha. **Consta no R.05** que o imóvel possui inscrição cadastrada no INCRA sob nº 610.151.024.562-0 – área total: 25,9000ha – módulo rural e nº de módulos rurais: não consta; módulo fiscal: 16,0000ha – nº de módulos fiscais: 1,6187 – fração mínima de parcelamento: 30000ha. Número do Imóvel na Receita Federal: 0.342.508-8. **Consta na Av.06** que o imóvel objeto desta matrícula passou a ser denominado de "Estância Caridad". **Consta na Avaliação de Imóvel Rural do Evento 85**, realizado pelo Perito em 17/07/2024, que trata-se de um imóvel rural, localizado no Bairro das Areias, Estrada Municipal do Município de Capão Bonito/SP, perímetro rural, com uma área total de 25,05 hectares, com as seguintes características: Denominado "Estância Dois Irmãos", sendo uma área de terras localizada neste Município e Comarca de Capão Bonito. Explanação do Imóvel em Avaliação – Área: 25,95 Hectares; devidamente registrada na matrícula nº 12.958. Área: 12,10 Hectares: sem registro oriundo de posse e somente utilizável para pasto ou plantio de pinus ou eucalipto. Localização: Área rural do município de Capão Bonito/SP, estrada vicinal em condições razoáveis de conservação. Topografia: Topografia razoável, contendo partes levemente onduladas e partes mais acidentadas sendo aclives e declives. Tipo de Solo: Solo misto, terra vermelha e arenosa branca, algumas partes com concentração de pedras visíveis e subterrâneas, inviabilizando a prática de culturas anuais nesses locais. Resumo: Trata-se de um imóvel rural com área de 25,95 hectares com Matrícula e 12,10 hectares de posse essa área especificamente só pode ser usada para pasto ou plantio de pinus ou eucalipto e será especificado devidamente abaixo, relevo irregular levemente acidentado e partes com aclives e declives: Imóvel propicia a cultura de plantios e também pastagens com estrutura pronta para exploração de pecuária leiteira, devido a algumas áreas ter presença de pedras grandes e visíveis e também pedras fragmentadas e subterrâneas inviabilizando o plantio de culturas anuais nesse local podendo ser

usada para culturas perenes como pinus ou eucalipto; Terra tratável em quase toda sua extensão, sendo agente limitante da ação de trator nas áreas com pedras devidamente citadas anteriormente. Imóvel dotado de benfeitorias visíveis do carreador que corta a propriedade com duas casas sendo uma sede de ótimo para alto padrão e uma de colono com padrão inferior, galpão e mangueiras para gado que serão denominadas cochos nesta presente avaliação todos em estado razoável de conservação necessitando de algumas reformas; recursos hídricos limitados, imóvel dotado de apenas um acesso à água sendo um córrego. Cercas paraguaias que circundam em mau estado de conservação. Estrada rural não pavimentada de acesso à propriedade sem restrição em época de chuvas, porteiras a serem abertas; Fator energia: Bivolt, sem gerador próprio de energia. Terra mista vermelha e branca. Descrição dos Imóveis Edificados – Casa sede: 236m² aproximadamente de área construída; com três dormitórios sendo uma suíte, sala dois ambientes, uma cozinha pequena, um banheiro social e um lavabo, azulejada forro de cedro, toda avarandada, gramada e com desgastes naturais do tempo, sem avarias significativas e pequenas rachaduras que não comprometem a estrutura do imóvel, alguns pisos faltando e com ranhuras devido à ação do tempo, pintura em bom estado de conservação. Casa de Colono: 85m² de área construída; com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, casa padrão simples, forro de cedrinho. Cocheiras áreas com coberturas abertas e fechadas lateralmente – Cocheiras 01 com: aproximadamente 205,76m² de área construída; Cocheiras 02 com: aproximadamente 210,00m² de área construída; Cocheiras 03 com: aproximadamente 100,00m² de área construída; Cocheiras 04 com: aproximadamente 70,40m² de área construída; Cocheiras 05 com: aproximadamente 29,48m² de área construída; Galpão Garagem: aproximadamente 104,96m² de área construída. Obs.: Cocheiras necessitam de expressivas reformas em toda sua estrutura, madeira não tratada, estruturas laterais e internas devido à ausência de utilização e manutenção, necessitam de reparos urgentes. Totalizando 720,60m² a soma das cocheiras e galpão. **Estância Caridad, Bairro das Areias, Estrada Municipal do Município de Capão Bonito/SP, perímetro rural de Capão Bonito/SP. Imóvel matrícula nº 12.958 do CRI de Capão Bonito/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.11-** HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco do Brasil S/A; **R.12-** HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco do Brasil S/A; **R.13-** HIPOTECA do Imóvel, em favor do Banco do Brasil S/A; **R.14-** SEQUESTRO da Parte Ideal não localizada correspondente a 50% do Imóvel de propriedade de José Augusto de Souza Rodrigues, expedida pela 1ª Vara da Comarca de Capão Bonito/SP, no proc. nº 0000510-32.2023.8.26.0123, movida pela Justiça Pública (Ministério Público do Estado de São Paulo).

Obs.: Informa-se que 25,98 hectares estão registrados na matrícula nº 12.958 do CRI de Capão Bonito/SP. No entanto, 5 alqueires (12,1 hectares), não estão regularizados em matrícula (informados como de posse das partes deste processo - conforme informação do Evento 01 e 85 e 110, pg. 3) e referida parte da propriedade (12,1 hectares) é vendida neste leilão como “direitos”, visto não estar regularizado/individualizado em matrícula imobiliária. Portanto, **a área total do imóvel a ser leiloado equivale a 38.080,00m² (25.980,000 m² da matrícula nº 12.958 do CRI de Capão Bonito/SP + 12.100,00m² de posse/direitos/área anexada = 38.080,00m²) igual a 38,08 hectares.**

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.232.629,86 (dois milhões, duzentos e trinta e dois mil, seiscentos e vinte e nove reais e oitenta e seis centavos) para Setembro/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. Capão Bonito/SP, 25 de Setembro de 2026.

DRA. BÁRBARA GALVÃO SIMÕES DE CAMARGO

MM^a. Juíza de Direito da 1^a Vara da Comarca de Capão Bonito - SP