

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL DE 1º E 2º PRAÇA
Processo nº 1001123-13.2018.8.26.0187

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem descrito abaixo, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **EBRO JOVIANO MARIA LEITE (CPF: 285.103.378-61)** e seu cônjuge **MARIANGELA LINA RIBEIRO LEITE (CPF: 280.981.208-05)**; dos coproprietários: **PAULO AFONSO MARIA LEITE (CPF: 181.928.528-65)** e seu cônjuge **IVANI APARECIDA ETORE LEITE (CPF: 251.723.598-85)**, **JOSÉ ANTONIO MARIA LEITE (CPF: 157.922.308-70)** e seu cônjuge **ELIZETE RECORDE LEITE (CPF: 101.631.468-02)**; da **UNIÃO FEDERAL — FAZENDA NACIONAL (CNPJ: 00.394.460/0001-41)** e do **MUNICÍPIO DE FARTURA (CNPJ: 46.223.707/0001-68)**, bem como aos demais eventuais interessados.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

A MM. Juíza de Direito Dra. Roberta de Oliveira Ferreira Lima, da Vara Única do Foro de Fartura, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, ajuizada por **CIMOAGRO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO AGROPECUÁRIA LTDA. (CNPJ: 02.523.485/0001-23)** em face de **EBRO JOVIANO MARIA LEITE (CPF: 285.103.378-61)** nos autos do **Processo nº 1001123-13.2018.8.26.0187**, e foi designada a venda dos bens abaixo descritos, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL E DOS ÔNUS

LOCALIZAÇÃO: Sítio Santo Antonio, Bairro Três Saltos, Estrada Fartura–Carlópolis (Rodovia SP-249), margem esquerda no sentido Fartura/Carlópolis, zona rural, Fartura/SP, CEP: 18879-899.

Matrícula Imobiliária	Inscrição Imobiliária
6.201 do C.R.I. de Fartura/SP	INCRA: 628.034.000.590-7; NIRF: 0.250.205-4

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Integralidade da plena propriedade de área de terras da Fazenda Fortaleza, denominada Sítio Santo Antonio, com 19,23 alqueires ou 46,54 hectares, em Fartura/SP. Conforme a matrícula, contém cinco casas de tijolos, tulha de madeira coberta de telhas, terreiro de tijolos para secagem de café e aproximadamente 18.000 cafeeiros. Confronta com terras de Job de Oliveira, Fazenda São Sebastião, Aníbal Gomes de Figueiredo e Sebastião Furlan, com a bacia de acumulação de águas da Usina de Xavantes e com o D.E.R. (rodovia Fartura–Carlópolis), à margem esquerda dessa via. As condições atuais das benfeitorias constam do laudo de fls. 269/270, descritas abaixo.

ÔNUS DA MATRÍCULA

Registro	Data	Ato	Processo	Credor
Av. 05	04/03/20	Penhora de 16,66%	1001123-13.2018.8.26.0187	Cimoagro Comércio e Representação Agropecuária Ltda.



Av. 06	17/03/20	Penhora de 16,66%	1001124- 95.2018.8.26.0187	Cimoagro Comércio e Representação Agropecuária Ltda.
--------	----------	-------------------	-------------------------------	---

OBS. 01: A penhora exequenda está averbada sob Av. 05/6.201, sobre 16,66% do imóvel. A decisão de fls. 343/345 autorizou a alienação da integralidade da plena propriedade, com reserva das quotas dos coproprietários alheios à execução.

OBS. 02: Regularizações cadastrais e de transferência incumbem ao arrematante, observadas as ordens judiciais. Não há divisão ou georreferenciamento registrado; o imóvel permanece indivisível (fls. 343/345).

OBS. 03: O usufruto que consta na abertura da matrícula foi extinto pelo falecimento dos titulares (fls. 343/345). O referido usufruto encontra-se pendente de averbação na matrícula. Eventual regularização deverá ser realizado pelo arrematante.

OBS. 04: O laudo de fls. 269/270 descreve terras planas e mecanizáveis junto à SP-249 e, ao fundo, relevo acidentado, solo pedregoso e pastagens degradadas.

OBS. 05: A decisão de fls. 343/345 rejeitou a impugnação à avaliação e os pedidos de suspensão, manteve o laudo de fls. 269/270 e determinou a reserva das quotas dos coproprietários, na forma da cláusula QUOTA-PARTE.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.920.768,31 (Nov/2023) – correspondente a integralidade, por cálculo proporcional de R\$ 320.000,00 ÷ 16,66%, com base na avaliação da fração penhorada às fls. 269/270.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 2.181.540,99 (Set/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não foi possível obter os débitos tributários até a confecção deste edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 466.391,20 (31/07/2023), conforme demonstrativo de fls. 256/257.

RECURSOS EM ANDAMENTO: Apelação nos embargos nº 1002002-20.2018.8.26.0187 encerrada, com trânsito em julgado em 14/12/2024 (fl. 367). Suspensão indeferida às fls. 343/345.

DAS DATAS

1. 1º E 2º PRAÇA

A 1ª praça terá início em **27 de outubro de 2026, às 16 horas, e se encerrará em 30 de outubro de 2026, às 16 horas**, sendo aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizada. Não havendo lance nessas condições, a **2ª praça seguirá sem interrupção, iniciando-se em 30 de outubro de 2026, às 16 horas, e se encerrará em 19 de novembro de 2026, às 16 horas**. O leilão será exclusivamente eletrônico, pelo sítio www.absolutaleiloes.com.br Todos os horários observam o horário de Brasília.



2. FORMAS DE PAGAMENTO

Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que só serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação atualizada, observado, em qualquer caso, o mínimo de 83,34% necessário à reserva das quotas alheias à execução (R\$ 1.818.096,26 na data-base de Set/2026) durante a 2ª praça (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **As propostas parceladas deverão ser apresentadas até o início da 1ª praça pelo valor da avaliação, ou até o início da 2ª praça pelo mínimo acima, prevalecendo o pagamento à vista, e serão recebidas** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico do Leiloeiro Oficial (www.absolutaleiloes.com.br), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar.

DAS REGRAS DO LEILÃO

3. PRAZO DE PAGAMENTO

O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

4. LEILOEIRO

O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RAFAEL CICOLIN**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.290, através do site da **ABSOLUTA LEILÕES** (www.absolutaleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no referido portal, com fundamentação nos artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ.

5. PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO

Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

6. ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO

Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

7. QUOTA-PARTE

Reservam-se aos coproprietários alheios à execução 83,34% da avaliação integral, equivalentes a R\$ 1.600.768,31 (Nov/2023), a atualizar. É vedada a venda por preço inferior a essa reserva, assegurada a preferência dos coproprietários em igualdade de condições (decisão de fls. 343/345 e artigo 843, §§ 1º e 2º, CPC).



8. COMISSÃO DO LEILOEIRO

O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: **RAFAEL CICOLIN**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

9. FRAUDE EM LEILÃO

Não será permitida a desistência da arrematação. Na ausência dos pagamentos referente ao lance e comissão do leiloeiro dentro do prazo estipulado, poderá configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento), do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11. SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS E PLURALIDADE DE CREDITORES

O arrematante arcará com eventuais 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 decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

12. PRORROGAÇÃO DO HORÁRIO

Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor.

13. FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO

A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como



realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14. IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM

A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

CONTATO DO LEILOEIRO E PUBLICIDADE DO EDITAL

15. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 491, 1º andar, Cj. 11, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-000, endereço eletrônico contato@absolutaileiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 9 4531-5910. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Absoluta Leilões, no seguinte endereço: www.absolutaileiloes.com.br.

16. PUBLICAÇÃO

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo/SP, 17 de setembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. ROBERTA DE OLIVEIRA FERREIRA LIMA
JUÍZA DE DIREITO

