

3ª VARA DO FORO DA COMARCA DE ANDRADINA/SP

O **Dr. Mateus Moreira Siketo**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara do Foro da Comarca de Andradina/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público** conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1006372-41.2021.8.26.0024 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente:

- **ANDRA FACTORING SOCIEDADE DE FOMENTO COMERCIAL LTDA**, CNPJ: 04.882.948/0001-79, na pessoa do seu representante legal.
- **OSMAR GARCIA MUNHOZ**, CPF: 475.062.458-68;
- **EDMIR DOURADO DE MATOS MUNHOZ**, CPF: 802.798.808-04;
- **EGMAR DOURADO DE MATTOS MACEDO SILVA**, CPF: 804.055.258-34;

Executados:

- **RAFAEL HENRIQUE PROENÇA BORGES – ME**, CNPJ: 09.172.934/0001-85, na pessoa do seu representante legal;
- **RAFAEL HENRIQUE PROENÇA BORGES**, CPF: 310.009.118-37;
- **MARIA LUCIA DENIPOTI DA SILVA**, CPF: 052.789.698-57;
- **MIRSAIL GABRIEL DA SILVA**, CPF: 135.156.598-20;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPO VERDE/MT;**
- **INCRA – INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA;**
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **CINTIA MADALENA DEL VALE DA SILVA**, CPF: 074.913.178-04 (**coproprietária**);
- **MIRSAIL GABRIEL DA SILVA JÚNIOR**, CPF: 016.268.328-62 (**coproprietário**);
- **SILVIO BENEDITO MICA**, CPF: 005.748.758-83;
- **GONÇALO DOMINGOS DA SILVA**, CPF: 012.426.018-72;
- **JÚLIO CÉZAR CHIARAPPA**, CPF: 023.775.568-84;
- **JOSÉ ALFREDO VANZELLI**, CPF: 154.039.988-53;
- **VARA DO SERVIÇO ANEXO DAS FAZENDAS DA COMARCA DE ANDRADINA/SP**, medida cautelar nº 147/2009;
- **3ª VARA DA COMARCA DE ANDRADINA/SP**, processo nº 1005030-92.2021.8.26.0024, 1003472-85.2021.8.26.0024, 1004089-45.2021.8.26.0024;
- **2ª VARA DA COMARCA DE ANDRADINA/SP**, processo nº 1004222-87.2021.8.26.0024; 0002134-25.2023.8.26.0024; 1004222-87.2021.8.26.0024; 0002016-49.2023.8.26.0024; 0003126-83.2023.8.26.0024; 0003127-68.2023.8.26.0024;

- 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TRÊS LAGOAS/MS, processo nº 0806525-57.2021.8.12.0021;
- VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE ANDRADINA/SP, processo nº 1003474-55.2021.8.26.0024; 1003478-92.2021.8.26.0024; 1003477-10.2018.8.26.0024; 1005306-26.2021.8.26.0024; 1005265-59.2021.8.26.0024; 1005307-11.2021.8.26.0024; 1006000-92.2021.8.26.0024; 0000522-52.2023.8.26.0024; 1006771-70.2021.8.26.0024; 1005298-49.2021.8.26.0024; 1003628-73.2021.8.26.0024;
- 1ª VARA DA COMARCA DE ANDRADINA/SP, processo nº 1005336-61.2021.8.26.0024;
- 2ª VARA DA COMARCA DE PEREIRA BARRETO/SP, processo nº 0001879-59.2018.8.26.0439;

1º Leilão

Início em **06/10/2026**, às **11:00hs**, e término em **09/10/2026**, às **11:00hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01 – R\$ 3.255.209,92; LOTE 02 – R\$ 21.577.079,80, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **09/10/2026**, às **11:01hs**, e término em **04/11/2026**, às **11:00hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01 – R\$ 2.604.167,94; LOTE 02 – R\$ 17.261.663,84, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem**LOTE 01**

IMÓVEL: ÁREA RURAL, DENOMINADA FAZENDA “SANTA CLARA” (GLEBA 02), CONSTITUÍDA POR TERRAS DE CAMPO, SITUADA NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE CAMPO VERDE/MT, CONTENDO A CONFIGURAÇÃO DE UM POLÍGONO IRREGULAR, MEDINDO 127,1881HAS (CENTO E VINTE E SETE HECTARES, DEZOITO ARES E OITENTA E UM CENTIARES), e que se encontra representado pela seguinte descrição: De EXA-M-1043, longitude -55°21'00,591”, latitude -15°39'01,120”, altitude 840,97, para AZV-M-0281, azimuth 112°09', distância 216,31m, confrontações CNS: 06.338-8 | Mat. 2268; De AZV-M-0281, longitude -55°20'53,865”, latitude -15°39'03,773”, altitude 839,67, para AZV-M-0280, azimuth 113°43', distância 4.134,34m, confrontações CNS: 06.338-8 | Mat. 8593; De AZV-M-0280, longitude -55°18'46,789”, latitude -15°39'57,878”, altitude 746,54, para EXA-M-1041, azimuth 227°50', distância 450,37m, confrontações CNS: 06.338-8 | Mat. 2272; De EXA-M-1041, longitude -55°18'57,997”, latitude -15°40'07,712”, altitude 752,91, para EXA-V-1605, azimuth 305°50', distância 206,96m, confrontações rodovia MT 403; De EXA-V-1605, longitude -55°19'03,630”, latitude -15°40'03,770”, altitude 762,12, para EXA-V-1606, azimuth 293°36', distância 1.729,02m, confrontações rodovia MT 403; De EXA-V-1606, longitude -55°19'56,820”, latitude -15°39'41,241”, altitude 802,13, para EXA-V-1607, azimuth 300°10', distância 1.696,52m, confrontações rodovia MT 403; De EXA-V-1607, longitude -55°20'46,056”, latitude -15°39'13,496”, altitude 835,93, para EXA-V-1608, azimuth 310°32', distância 541,51m, confrontações rodovia MT 403. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência 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).

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 176-178, processo 1004089-45.2021.8.26.0024):

Imóvel rural que apresenta em sua maioria tomada por vegetação (cerrado) e parte dela percebe-se que já foi utilizada para a criação de gado, (pasto degradado pela vegetação), com área superficial de 127,1881 hectares, apresentado em sua totalidade terreno arenoso. O mercado de terras agrícolas nesta região opera em sacas de soja, hoje a cotação de soja está em R\$ 166,15, conforme site do IMEA e Agrolink.com.br. Para apuração do valor justo e real do bem, além de verificar “*in loco*”, procedemos às pesquisas junto às empresas do ramo imobiliário, bem como, ainda de posse dos dados disponíveis e possíveis coletados, onde atribuo por estimativa ao imóvel, como um todo de 130 sacas de soja por hectare, o equivalente a R\$ 21.599,50 (vinte e um mil e quinhentos e noventa e nove reais e cinquenta centavos) o hectare, perfazendo um total de R\$ 2.747.192,20 (dois milhões setecentos e quarenta e sete mil e cento e noventa e sete reais e vinte centavos).

Matrícula nº: 15.410 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campo Verde/MT.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 73 dos autos. Consta na **AV. 01 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos da medida cautelar nº 147/2009, em trâmite na Vara do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Andradina/SP. Consta na **AV. 03 AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos do processo nº 1005030-92.2021.8.26.0024, em trâmite na 3ª Vara da Comarca de Andradina/SP. Consta **AV. 04 AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO**, derivada dos autos do processo nº 1004222-87.2021.8.26.0024, em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 05 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1003472-85.2021.8.26.0024, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta na **AV. 07 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0806525-57.2021.8.12.0021, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Três Lagoas/MS. Consta no **R. 08 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1003474-55.2021.8.26.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 09 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1003478-92.2021.8.26.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 13 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1003474-55.2021.8.26.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 14 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1003478-92.2021.8.26.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 23 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1003477-10.2018.8.26.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 25 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1005306-26.2021.8.26.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 28 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1005265-59.2021.8.26.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 41 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1005307-11.2021.8.26.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 50 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1006000-92.2021.8.26.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 51 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1005336-61.2021.8.26.0024, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 52 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0002134-25.2023.8.26.0024, em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Andradina/SP. Consta na **AV. 54 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 0001879-

59.2018.8.26.0439, em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Pereira Barreto/SP. Consta no **R. 55 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1004222-87.2021.8.26.0024, em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 56 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0002016-49.2023.8.26.0024, em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 57 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 10063724-41.2021.8.26.0024, em trâmite na 3ª Vara da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 58 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0003126-83.2023.8.26.0024, em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 59 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1006771-70.2021.8.26.0024, em trâmite na Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 60 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0003127-68.2023.8.26.0024, em trâmite no 2ª Vara da Comarca de Andradina/SP. Consta na **AV. 70 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1005030-92.2021.8.26.0024, em trâmite na 3ª Vara da Comarca de Andradina/SP. Consta na **AV. 71, REESTABELECIMENTO DA PENHORA**, derivada dos autos nº 1005298-49.2021.8.26.0024 da Vara do Juizado Especial Cível e Criminal de Andradina/SP.

CONTRIBUINTE nº: INCRA: 000.019.380.962-6, **NIRF:** 2.894.634-0; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Mirsail Gabriel da Silva, Maria Lucia Denipoti Silva.

Avaliação: R\$ 2.747.192,20, em agosto de 2022.

LOTE 02

IMÓVEL: ÁREA RURAL, DENOMINADA FAZENDA “SANTA CLARA” (GLEBA 01), CONSTITUÍDA POR TERRAS DE CAMPO, SITUADA NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE CAMPO VERDE/MT, CONTENDO A CONFIGURAÇÃO DE UM POLÍGONO IRREGULAR, MEDINDO 843,061HAS (OITOCENTOS E QUARENTA E TRÊS HECTARES, SEIS ARES E UM CENTIARE), e que se encontra representado pela seguinte descrição: De A43-M-0520, longitude -55°22'37,445”, latitude -15°38'10,351”, altitude 723,24, para EXA-M-1042, azimuth 118°24', distância 3.237,86m, confrontações CNS: 06.338-8 | Mat. 2268; De EXA-M-1042, longitude -55° 21'01,837”, latitude -15°39'00,460”, altitude 840,55, para EXA-V-1600, azimuth 157°14', distância 61,29m, confrontações rodovia MT 403. De EXA-V-1600, longitude -55°21'01,040”, latitude -15°39'02,299”, altitude 840,63, para EXA-V-1601, azimuth 131°26', distância 563,29m, confrontações rodovia MT 403; De EXA-V-1601, longitude -55°20'46,865”, latitude -15°39'14,427”, altitude 835,93, para EXA-V-1602, azimuth 120°19', distância 1.700,77m, confrontações rodovia MT 403; De EXA-V-1602, longitude -55°19'57,573”, latitude -15°39'42,353”, altitude 802,13, para EXA-V-1604, azimuth 113°38', distância 1.734,23m, confrontações rodovia MT 403; De EXA-V-1604, longitude -55°19'04,234”, latitude -15°40'04,975”, altitude 762,12, para EXA-M-1028, azimuth 125°28', distância 191,54m, confrontações rodovia MT 403; EXA-M-1028, longitude -55°18'58,997”, latitude -15°40'08,591”, altitude 753,64, para EXA-M-1029, azimuth 227°48', distância 529,17m, confrontações CNS: 06.338-8 | Mat. 2272; De EXA-M-1029, longitude -55°19'12,160”, latitude -15°40'20,152”, altitude 757,65, para AZV-M-0123, azimuth 265°09', distância 1.040,60m, confrontações CNS: 06.338-8 | Mat. 2272; De AZV-M-0123, longitude -55°19'46,975”, latitude -15°40'23,007”, altitude

778,03, para AZV-M-0124, azimute $315^{\circ}21'$, distância 1.023,86m, confrontações CNS: 06.338-8 | Mat. 12510; De AZV-M-0124, longitude $-55^{\circ}20'11,132''$, latitude $-15^{\circ}39'59,311''$, altitude 800,05, para AZV-M-0125, azimute $296^{\circ}55'$, distância 1.664,27m, confrontações CNS: 06.338-8 | Mat. 12510; De AZV-M-125, longitude $-55^{\circ}21'00,947''$, latitude $-15^{\circ}39'34,788''$, altitude 824,87, para ATF-M-0496, azimute $235^{\circ}11'$, distância 1.534,34m, confrontações CNS: 06.338-8 | Mat. 12510; De ATF-M-0496, longitude $-55^{\circ}21'43,243''$, latitude $-15^{\circ}40'03,280''$, altitude 775,20, para EXA-M-1044, azimute $334^{\circ}18'$, distância 332,45m, confrontações CNS: 06.356-0 | Mat. 336; De EXA-M-1044, longitude $-55^{\circ}21'48,081''$, latitude $-15^{\circ}39'53,534''$, altitude 760,84, para EXA-M-1045, azimute $351^{\circ}07'$, distância 249,99m, confrontações CNS: 06.356-0 | Mat. 336; De EXA-M-1045, longitude $-55^{\circ}21'49,376''$, latitude $-15^{\circ}39'45,499''$, altitude 747,66, para AZV-M-0130, azimute $282^{\circ}45'$, distância 106,39m, confrontações CNS: 06.356-0 | Mat. 336; De AZV-M-0130, longitude $-55^{\circ}21'52,860''$, latitude $-15^{\circ}39'44,735''$, altitude 747,28, para AZV-M-0137, azimute $339^{\circ}49'$, distância 114,01m, confrontações CNS: 06.356-0 | Mat. 336; De AZV-M-0137, longitude $-55^{\circ}21'54,180''$, latitude $-15^{\circ}39'41,254''$, altitude 752,44, para EXA-M-1046, azimute $329^{\circ}18'$, distância 282,62m, confrontações CNS: 06.356-0 | Mat. 336; De EXA-M-1046, longitude $-55^{\circ}21'59,024''$, latitude $-15^{\circ}39'33,349''$, altitude 759,77, para EXA-M-1047, azimute $309^{\circ}09'$, distância 995,08m, confrontações CNS: 06.356-0 | Mat. 336; De EXA-M-1047, longitude $-55^{\circ}22'24,930''$, latitude $-15^{\circ}39'12,911''$, altitude 780,86, para EXA-M-1048, azimute $297^{\circ}14'$, distância 194,25m, confrontações CNS: 06.356-0 | Mat. 336; De EXA-M-1048, longitude $-55^{\circ}22'30,728''$, latitude $-15^{\circ}39'10,018''$, altitude 782,19, para EXA-M-1049, azimute $335^{\circ}46'$, distância 788,08m, confrontações CNS: 06.356-0 | Mat. 337; De EXA-M-1049, longitude $-55^{\circ}22'41,586''$, latitude $-15^{\circ}38'46,640''$, altitude 769,51, para EXA-M-1050, azimute $349^{\circ}17'$, distância 624,27m, confrontações CNS: 06.356-0 | Mat. 337; De EXA-M-1050, longitude $-55^{\circ}22'45,479''$, latitude $-15^{\circ}38'26,686''$, altitude 774,53, para A43-M-0520, azimute $25^{\circ}28'$, distância 556,27m, confrontações CNS: 06.356-0 | Mat. 337. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência 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).

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 176-178, processo 1004089-45.2021.8.26.0024):

Imóvel rural que ora apresenta em sua maioria tomada por vegetação (cerrado) com área superficial de 843,061 hectares, apresentado em sua totalidade terreno arenoso. Impróprio para o cultivo. O mercado de terras agrícolas nesta região opera em sacas de soja, hoje a contação da soja está em R\$ 166,15, conforme site do IMEA e Agrolink.com.br. Para apuração do valor justo e real do bem, além de verificar "*in loco*", procedemos às pesquisas junto às empresas do ramo imobiliário, bem como, ainda de posse dos dados disponíveis e possíveis coletados, onde atribuo este valor por estimativa ao imóvel, como um todo de 130 sacas de soja por hectare, o equivalente a R\$ 21.599,50 (vinte e um mil e quinhentos e noventa e nove reais e cinquenta centavos) o hectare, perfazendo um total de R\$ 18.209.696,69 (dezoito milhões, duzentos e nove mil, seiscentos e noventa e seis reais e sessenta e nove centavos).

Matrícula nº: 15.409 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campo Verde/MT.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 73 dos autos. Consta na **AV. 01 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos da medida cautelar nº 147/2009, em trâmite na Vara

do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Andradina/SP. Consta na **AV. 03 AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos do processo nº 1005030-92.2021.8.26.0024, em trâmite na 3ª Vara da Comarca de Andradina/SP. Consta **AV. 04 AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO**, derivada dos autos do processo nº 1004222-87.2021.8.26.0024, em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 05 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1003472-85.2021.8.26.0024, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 07 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0806525-57.2021.8.12.0021, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Três Lagoas/MS. Consta no **R. 08 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1003474-55.2021.8.26.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 09 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1003478-92.2021.8.26.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 13 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1003474-55.2021.8.26.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 14 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1003478-92.2021.8.26.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 23 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1003477-10.2018.8.26.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 25 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1005306-26.2021.8.26.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 28 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1005265-59.2021.8.26.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 41 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1005307-11.2021.8.26.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 50 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1006000-92.2021.8.26.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 51 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1005336-61.2021.8.26.0024, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Andradina/SP. Consta na **AV. 53 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0000522-52.2023.8.36.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 54 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1004222-87.2021.8.26.0024, em trâmite da 2ª Vara da Comarca de Andradina/SP. Consta na **AV. 55 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0002016-49.2023.8.26.0024, , em trâmite da 2ª Vara da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 56 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 10063724-41.2021.8.26.0024, em trâmite na 3ª Vara da Comarca de Andradina/SP. Consta no **R. 57 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 003126-83.2023.8.26.0024, em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Andradina/SP. Consta na **AV. 58 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1006771-70.2021.8.26.0024, em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Andradina/SP. Consta na **AV. 59 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0003127-68.2023.8.26.0024, em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Andradina/SP. Consta na **AV. 69 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1005030-92.2021.8.26.0024, em trâmite na 3ª Vara da Comarca de Andradina/SP. Consta na **AV. 70, PENHORA**, derivada dos autos nº 1003628-73.2021.8.26.0024 da Vara do Juizado Especial Cível e Criminal de Andradina/SP.

CONTRIBUINTE nº: INCRA: 000.019.380.962-6, **NIRF:** 2.894.634-0; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Mirsail Gabriel da Silva, Maria Lucia Denipoti Silva.

Avaliação: R\$ 18.209.696,69, em agosto de 2022.

Débito da ação: R\$ 22.361.428,30 em julho de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos



Verificação de condições do bem

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 a alienação.



Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.



Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.



Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP. O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos. O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial. Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrendimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Andradina/SP, 31 de julho de 2026.

Dr. Mateus Moreira Siketo

Juiz de Direito