

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bebedouro/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **das executadas MARLENE COUTO LIMA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 160.449.688-63; **ANA BEATRIZ BRITO FERRARI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 446.425.768-27; **bem como seu cônjuge, se casadas forem**; e **da parceira outorgada AGRÍCOLA MORENO DE NIPOÃ LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.418.409/0001-08.

O Dr. Neyton Fantoni Júnior, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bebedouro/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS** em face de **MARLENE COUTO LIMA e outro - Processo nº 100057-13.2022.8.26.0072**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 30/10/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 05/11/2026 às 15:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 05/11/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 26/11/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O

exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviado por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 12.713 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JOSÉ BONIFÁCIO/SP - IMÓVEL: Um imóvel rural com a área de 20,57,00 ha ou sejam 8,5 alqueires paulista de terras, situado na Fazenda Cachoeira, deste município e comarca, com as benfeitorias ali existentes, dentro das seguintes divisas: Começa no marco 2-A, com o rumo 30º30'SE, segue confrontando com Antônio Gomes, na extensão de 2.435,00 metros, até o marco 1-A, daí segue com uma deflexão para a direita de 70º15 e com o rumo 40ºSW, segue confrontando com Salvador Veiga Camargo, na distância de 82,00 metros, até o marco 2, daí com uma deflexão de 10º20' e com o rumo 30ºNW, segue confrontando com Luiz Gomes Barca, na distância de 2.425,00 metros, até o marco 5-A, daí com uma deflexão para a direita de 50º com rumo 20º, segue pela margem esquerda do Ribeirão dos Ferreira, na distância de 125,00 metros, até o marco 2-A, ponto do início do perímetro. Área total 20 FMP. 3,0, número de módulos fiscais 0,68 e módulo fiscal 30,0. A denominação especial do imóvel foi alterada para "FAZENDA CACHOEIRA BONIFACIO" e posteriormente para "FAZENDA CACHOEIRA". **Consta na Av.72 desta matrícula** que o imóvel passou a ter a denominação especial de FAZZENDA CACHOEIRA. **Consta no R.74 e 75 desta matrícula** que o imóvel

desta matrícula foi dado em hipoteca a COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CELEIRO CENTRO OESTE – SICREDI CELEIRO CENTRO OESTE. **Consta na Av.76 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00372220720218160014, foi determinada a indisponibilidade do imóvel de ANA BEATRIZ BRITO FERRARI. **Consta na Av.77 desta matrícula** a ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1004346-90.2022.8.26.0297, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jales/SP, requerida por COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS contra ANA BEATRIZ BRITO FERRARI e outros. **Consta na Av.79 desta matrícula** a ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1001648-80.2022.8.26.0081, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Adamantina/SP, requerida por COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA DE ADAMANTINA contra ANA BEATRIZ BRITO FERRARI e outros. **Consta na Av.80 desta matrícula** a ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1001843-65.2022.8.26.0081, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Adamantina/SP, requerida por COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA DE ADAMANTINA contra ANA BEATRIZ BRITO FERRARI e outros. **Consta na Av.81 desta matrícula** a ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 5013822-93.2022.8.13.0702, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Uberlândia/MG, requerida por NAGRO CREDITO AGRO LTDA contra ANA BEATRIZ BRITO FERRARI. **Consta na Av.82 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 10000537320228260072, em trâmite na 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Bebedouro/SP, requerida por COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS contra ANA BEATRIZ BRITO FERRARI e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.84 desta matrícula** a ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1000052-88.2022.8.26.0072, em trâmite na 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Bebedouro/SP, requerida por COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CELEIRO CENTRO OESTE – SICREDI CELEIRO CENTRO OESTE contra ANA BEATRIZ BRITO FERRARI e outra. **Consta na Av.85 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0800863-53.2023.8.12.0018, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Paranaíba/MS, requerida por COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CELEIRO CENTRO OESTE – SICREDI CELEIRO CENTRO OESTE contra ANA BEATRIZ BRITO FERRARI foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.86 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00003582120205050641, foi determinada a indisponibilidade do imóvel de ANA BEATRIZ BRITO FERRARI. **Consta na Av.87 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 08043887720228120018, foi determinada a indisponibilidade do imóvel de ANA BEATRIZ BRITO FERRARI.

INCRA nº 609.021.406.880-0 (conf.Av.67).

Consta às fls.338/343 dos autos, o contrato particular de parceria agrícola firmado entre ANA BEATRIZ BRITO FERRARI (parceira outorgante) e AGRÍCOLA MORENO DE NIPOÃ LTDA (parceira outorgada).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.360.000,00 (um milhão trezentos e sessenta mil reais) para abril de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Bebedouro, 28 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Neyton Fantoni Júnior
Juiz de Direito