

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão de **bem imóvel** e para intimação do executado LUIS CARLOS GOMES NOGUEIRA, seu cônjuge se casado for, o credor fiduciário SICREDI FRONTEIRAS PR/SC/SP, e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1032194.61.2021.8.26.0564, em trâmite na **6ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP**, requerida por BANCO DO BRASIL S.A.

A Dra. Patrícia Svartman Poyares Ribeiro, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a leilão o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial **Antonio Carlos Celso Santos Frazão**, matriculada na **JUCESP sob nº 241** na plataforma eletrônica (www.vincoleiloes.com.br), nas condições seguintes:

1. **DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:** Fazenda Santa Luzia com 85,1700 hectares em Atibaia/SP, composta pelas três matrículas abaixo descritas:

Matrícula nº 13.498

Um imóvel rural com a área de 30 alqueires e 40 litros, ou sejam 74,5360 hectares, mais ou menos, situado no Bairro da Boa Vista, zona rural do município e comarca de Atibaia/SP, confrontando com José Pavani, Avelino Alves de Oliveira, sucessores de Antonio Pereira da Silva, Cirilino Manoel de Almeida, Afonso Dela Penha Moreno e Antonio Dela Penha Moreno, contendo duas casas, cadastrado originariamente no INCRA sob nº 634.010.009.695, objeto da Matrícula nº 13.498 do Oficial de Registro de Imóveis de Atibaia/SP.

PROPRIETÁRIO: Conforme R.7/13.498, o imóvel foi atribuído, por formal de partilha, a LUIS CARLOS GOMES NOGUEIRA, sendo sua qualificação posteriormente retificada pela Av.9/13.498.

CADASTRO NO INCRA: Consta da Av.11/13.498 que o imóvel se encontra cadastrado no INCRA sob a denominação “Fazenda Santa Luiza”, localizado no Bairro da Boa Vista, município de Atibaia/SP, com área total cadastrada de 85,1700 hectares, classificado como média propriedade produtiva.

ÔNUS E GRAVAMES: Conforme matrícula imobiliária atualizada, constam os seguintes ônus e averbações:

Av.24/13.498 – PENHORA: Penhora do imóvel determinada nos autos da Execução Civil nº 1043542-76.2022.8.26.0100, promovida por BANCO SAFRA S.A., em face de Luis Carlos Gomes Nogueira, Lucas Tarabay Nogueira e Lucas Tarabay Nogueira EPP, sendo nomeado depositário o executado Luis Carlos Gomes Nogueira. Valor da causa: R\$ 164.383,60; valor indicado na averbação: R\$ 27.397,26.

Av.25/13.498 – PENHORA: Penhora da fração de 50% do imóvel, determinada nos autos da Execução Civil nº 1043528-92.2022.8.26.0100, promovida por BANCO SAFRA S.A., em face de Luis Carlos Gomes Nogueira, Lucas Tarabay Nogueira e Lucas Tarabay Nogueira EPP, sendo nomeado depositário Luis Carlos Gomes Nogueira. Valor da causa: R\$ 102.566,13.

Av.26/13.498 – PENHORA: Penhora do imóvel determinada nos autos da Execução Civil nº 1043542-76.2022.8.26.0100, promovida por BANCO SAFRA S.A. em face de Luis Carlos Gomes Nogueira, sendo este nomeado depositário. Valor da causa: R\$ 110.210,43; valor indicado na averbação: R\$ 27.552,60.

Av.27/13.498 – INDISPONIBILIDADE: Averbação de indisponibilidade dos bens do proprietário Luis Carlos Gomes Nogueira, determinada por ordem oriunda do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, por intermédio da Central de Indisponibilidade.

Av.28/13.498 – PENHORA: Penhora do imóvel determinada nos autos da Execução Civil nº 1032194-61.2021.8.26.0564, promovida por BANCO DO BRASIL S.A. em face de Luis Carlos Gomes Nogueira, sendo o executado nomeado depositário. Valor da causa: R\$ 789.040,51; valor indicado na averbação: R\$ 263.013,50.

GRAVAMES CANCELADOS: As hipotecas anteriormente constituídas sobre o imóvel nos R.8, R.10, R.13, R.14, R.18 e R.19 encontram-se canceladas, respectivamente, pelas Av.15, Av.12, Av.16, Av.17, Av.20 e Av.21. A averbação premonitória constante da Av.22/13.498, referente ao Processo nº 1030250-24.2021.8.26.0564, promovido pelo Itaú Unibanco S.A., também se encontra cancelada pela Av.23/13.498.

Matrícula nº 13.499

Uma gleba de terras, sem benfeitorias, com a área total de 2 alqueires e 35 litros, ou sejam 6,5340 hectares, localizada no antigo imóvel Arrozal, no Bairro da Boa Vista, zona rural do município e comarca de Atibaia/SP, com suas divisas, rumos geodésicos e demais características delineadas, conhecidas e respeitadas, confrontando, no seu todo, com Sebastião de Campos, Cirlino Manoel de Almeida, Ranulfo de Oliveira Aranha, Pedro Rodrigues Lozano e sucessores de Flaminio Machado de Oliveira.

PROPRIETÁRIO: Conforme **R.6/13.499**, por Formal de Partilha decorrente dos falecimentos de Luiza Rodrigues Nogueira e Mauro Gomes Nogueira, o imóvel foi atribuído ao herdeiro **LUIS CARLOS GOMES NOGUEIRA**, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **JACQUELINE TARABAY NOGUEIRA**.

CADASTRO NO INCRA: Conforme **Av.9/13.499**, o imóvel encontra-se cadastrado perante o INCRA sob nº **634.018.009.695-4**, com a denominação **“Fazenda Santa Luiza”**, localizado no Bairro da Boa Vista, município de Atibaia/SP, classificado como **Média Propriedade Produtiva**, constando área total cadastrada de **85,1700 hectares** e NIRF nº **3.250.760-7**.

CADASTRO AMBIENTAL RURAL E RESERVA LEGAL: Conforme **Av.10/13.499**, consta inscrição no **Cadastro Ambiental Rural – CAR**, referente à propriedade denominada **Fazenda Santa Luiza**, com área total calculada de **86,93 hectares**, 5,43 módulos fiscais e **Reserva Legal de 17,11 hectares**.

ÔNUS E GRAVAMES: Conforme matrícula imobiliária atualizada, constam os seguintes ônus, gravames e averbações:

R.11/13.499 – HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU: Hipoteca cedular constituída em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO FRONTEIRAS DO PARANÁ, SANTA CATARINA E SÃO PAULO – SICREDI FRONTEIRAS PR/SC/SP, para garantia de Cédula Rural Hipotecária, no valor de R\$ 200.000,00. Não consta, na matrícula apresentada, averbação de cancelamento deste gravame.

R.12/13.499 – HIPOTECA CEDULAR DE 2º GRAU: Hipoteca cedular constituída em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO FRONTEIRAS DO PARANÁ, SANTA CATARINA E SÃO PAULO – SICREDI

FRONTEIRAS PR/SC/SP, para garantia de Cédula de Crédito Bancário, no valor de R\$ 110.401,00, com vencimento indicado para 08/08/2027. Não consta, na matrícula apresentada, averbação de cancelamento deste gravame.

Av.13/13.499 – PENHORA: Penhora do imóvel determinada nos autos da Execução Civil nº 1043542-76.2022.8.26.0100, promovida por BANCO SAFRA S.A., em face de Luis Carlos Gomes Nogueira, Lucas Tarabay Nogueira e Lucas Tarabay Nogueira EPP, sendo nomeado depositário o executado Luis Carlos Gomes Nogueira. Valor da causa: R\$ 164.383,60; valor indicado na averbação: R\$ 27.397,26.

Av.14/13.499 – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA – EXECUÇÃO: Averbada a distribuição da ação de Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Títulos de Crédito, Processo nº 1005977-47.2023.8.26.0099, promovida pela COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO FRONTEIRAS DO PARANÁ, SANTA CATARINA E SÃO PAULO – SICREDI PR/SC/SP, em face do proprietário Luis Carlos Gomes Nogueira, constando valor de R\$ 255.382,19. Não consta cancelamento da averbação na certidão apresentada.

Av.15/13.499 – INDISPONIBILIDADE: Averbada indisponibilidade dos bens do proprietário LUIS CARLOS GOMES NOGUEIRA, por determinação oriunda do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, por intermédio da Central de Indisponibilidade.

Av.16/13.499 – PENHORA: Penhora do imóvel determinada nos autos da Execução Civil nº 1032194-61.2021.8.26.0564, promovida por BANCO DO BRASIL S.A. em face de Luis Carlos Gomes Nogueira, sendo o executado nomeado depositário. Valor da causa: R\$ 789.040,51; valor indicado na averbação: R\$ 263.013,50.

GRAVAME CANCELADO: A hipoteca cédular anteriormente registrada sob o R.7/13.499, no valor de R\$ 199.995,99, em favor da Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Fronteiras do Paraná, Santa Catarina e São Paulo – Sicredi Fronteiras PR/SC/SP, encontra-se cancelada pela Av.8/13.499, em virtude da liquidação da dívida.

Matrícula nº 13.500 - Uma gleba de terras, sem benfeitorias, situada no Bairro da Boa Vista, zona rural do município e comarca de Atibaia/SP, com a área de 1 alqueire e 28 litros, confrontando, no seu todo, com Cirilino Manoel de Almeida e com terras de Sebastião de Campos e sua mulher.

PROPRIETÁRIO: Conforme **R.6/13.500**, por Formal de Partilha decorrente dos falecimentos de Luiza Rodrigues Nogueira e Mauro Gomes Nogueira, o imóvel foi atribuído ao herdeiro LUIS CARLOS GOMES NOGUEIRA, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com JACQUELINE TARABAY NOGUEIRA.

CADASTRO NO INCRA: Conforme Av.5/13.500, o imóvel encontra-se cadastrado perante o INCRA sob nº 634.018.009.695-4, com a denominação “Sítio Antonio Celso”, constando área total cadastrada de 84,7000 hectares, NIRF nº 3.250.760-7, além dos demais dados cadastrais constantes da matrícula.

CADASTRO AMBIENTAL RURAL E RESERVA LEGAL: Conforme Av.9/13.500, consta inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR, sob a denominação “Fazenda Santa Luiza”, com área total calculada de 86,93 hectares, 5,43 módulos fiscais e Reserva Legal de 17,11 hectares.

ÔNUS E GRAVAMES: Conforme matrícula imobiliária atualizada, constam os seguintes ônus, gravames e averbações:

R.7/13.500 – HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU: Hipoteca cedular constituída em favor do BANCO DO BRASIL S.A., decorrente da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 40/00560-7. O prazo de vencimento foi objeto de sucessivos aditivos, constando por último da Av.21/13.500 a alteração do vencimento para 01/12/2023. Não consta averbação de cancelamento desta hipoteca na matrícula apresentada.

R.8/13.500 – HIPOTECA CEDULAR DE 2º GRAU: Hipoteca cedular constituída em favor do BANCO DO BRASIL S.A., decorrente da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 40/00592-5, no valor de R\$ 98.153,51. Após sucessivos aditivos, o vencimento foi alterado por último pela Av.23/13.500 para 10/01/2025. Não consta averbação de cancelamento deste gravame.

R.10/13.500 – HIPOTECA CEDULAR DE 3º GRAU: Hipoteca cedular constituída em favor do BANCO DO BRASIL S.A., decorrente da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 40/02511-X, no valor de R\$ 117.301,79. Após sucessivos aditivos, o vencimento foi alterado por último pela Av.24/13.500 para 25/12/2024. Não consta averbação de cancelamento deste gravame.

Av.22/13.500 – PENHORA: Penhora do imóvel determinada nos autos da Execução Civil nº 1043542-76.2022.8.26.0100, promovida por BANCO SAFRA S.A., em face de Luis Carlos Gomes Nogueira, Lucas Tarabay Nogueira e Lucas Tarabay Nogueira EPP, sendo nomeado depositário o executado Luis Carlos Gomes Nogueira. Valor da causa: R\$ 164.383,60; valor indicado na averbação: R\$ 27.397,26.

Av.25/13.500 – INDISPONIBILIDADE: Averbada a indisponibilidade dos bens do proprietário LUIS CARLOS GOMES NOGUEIRA, por determinação oriunda do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, por intermédio da Central de Indisponibilidade.

Av.26/13.500 – PENHORA: Penhora do imóvel determinada nos autos da Execução Civil nº 1032194-61.2021.8.26.0564, promovida pelo BANCO DO BRASIL S.A. em face de Luis Carlos Gomes Nogueira, sendo o executado nomeado depositário. Valor da causa: R\$ 789.040,51; valor indicado na averbação: R\$ 263.013,50.

Localização da Fazenda Boa Vista: Coordenadas de latitude -23.036445° e longitude -46.496212° (23°02'11.2"S 46°29'46.4"O)

Valor da Avaliação: R\$ 5.651.749,27 (cinco milhões, seiscentos e cinquenta e um mil, setecentos e quarenta e nove reais e vinte e sete centavos) em **09/2026 que será atualizada até a data da alienação conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.**

Débitos da ação R\$ 789.040,51 (trezentos e vinte e quatro mil, duzentos e vinte e oito reais) até **07/2024** (evento 90)

Não constam recursos ou causas pendentes de julgamento

2. **DAS DATAS – 1ª LEILÃO** terá início para recebimento de lances on-line, pelo menos cinco dias após a publicação do edital que ocorrerá no site www.vincoleiloes.com.br, conforme art.887, § 2º do NOVO CPC, que será no dia **03/11/2026 às 11:00h** e se encerrará no dia **06/11/2026 às 11:00h**. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o; **2ª LEILÃO**, que se estenderá por no mínimo vinte dias e terá início no dia **06/11/2026 às 11:00h**, encerrando no dia **25/11/2026 às 11:00h**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que superior de **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizado na data da alienação. Se eventualmente houver interesse de incapaz, o valor mínimo da oferta deverá ser de **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação atualizado na data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil. Todas pelo horário de Brasília.
3. **CONDIÇÕES DE VENDA** – Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação no 1º Leilão ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **60% do valor da avaliação** no 2º Leilão. Se nos leilões não houver lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770- 30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).
4. **DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá, no prazo de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento do leilão, depositar integralmente o valor do(s) bem(ens) arrematado(s) por meio de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no Portal de Custas do TJSP (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>), em favor do Juízo responsável.
- Após o encerramento do leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para o depósito, inclusive com a guia para quitação do valor da arrematação, a ser emitida e enviada pela equipe do Leiloeiro (art. 884, IV, do CPC).
5. **COMISSÃO DO LEILOEIRO** – A comissão do Leiloeiro corresponderá a **5% (cinco por cento)** do valor da arrematação e deverá ser paga à vista pelo arrematante, por meio de pagamento em que figure como beneficiário o **Leiloeiro Antonio Carlos Celso Santos Frazão**, CPF nº 048.979.008-91, não integrando o valor do lance (art. 886, II, do CPC e item 266 das NSCGJ). A referida comissão não será restituída ao arrematante em nenhuma hipótese, exceto se a arrematação vier a ser desconstituída por determinação judicial ou por motivo alheio à vontade do arrematante, hipótese em que a devolução observará a dedução das despesas incorridas.
6. **DO INADIMPLEMENTO** – Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

O não depósito do valor da arrematação no prazo estipulado será comunicado ao Juízo responsável pelo Leiloeiro, com informação dos lances imediatamente anteriores, para apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao arrematante remisso (art. 897 do CPC).

O inadimplemento autoriza o exequente a requerer a resolução da arrematação ou a promover a execução do valor devido em face do arrematante, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC).

- 7. DOS ÔNUS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** – Havendo sobre o bem débitos de natureza *propter rem* (a exemplo de despesas condominiais, quando aplicável), bem como débitos tributários vinculados ao imóvel (tais como IPTU/ITR) e, se for o caso, foro e laudêmio, tais encargos sub-rogar-se-ão no valor da arrematação, na forma da lei, devendo ser considerados atualizados, inclusive com as parcelas vincendas até a data da alienação (arts. 323 e 908, §§ 1º e 2º, do CPC e art. 130, parágrafo único, do CTN), mediante apresentação, pelo arrematante, de extratos/levantamentos atualizados ao MM. Juízo.

Caso o valor da arrematação não seja suficiente para a quitação integral dos débitos *propter rem*, especialmente os condominiais, a diferença remanescente poderá ser atribuída ao arrematante, nos termos do art. 1.345 do Código Civil, salvo decisão judicial em sentido diverso ou deliberação expressa do respectivo credor/condomínio, quando aplicável, devidamente comprovada nos autos.

De acordo com o **art. 1499, VI do Código Civil**, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Os bens serão alienados em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC).

- 8. DA REMIÇÃO/ACORDO** – Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso o leilão seja cancelado/suspenso após a realização da alienação, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.
- 9. DIREITO DE PREFERÊNCIA** – Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo

e expressamente informar a equipe do leiloeiro de sua pretensão através do e-mail contato@vincoleiloes.com.br, acompanhada da documentação comprobatória da condição, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

- 10. DO PORTAL** – Os leilões serão realizados por meio do portal eletrônico www.vincoleiloes.com.br. Durante sua realização, profissionais da Vinco Leilões estarão à disposição para prestar suporte aos interessados, sempre que necessário, por meio do telefone **(11) 2424-8373** ou do e-mail contato@vincoleiloes.com.br.

Os interessados deverão se cadastrar no site (www.vincoleiloes.com.br) e se habilitar acessando a página desta Leilão, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término do 1ª ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para o 1ª, estará automaticamente habilitado para o 2º Leilão.

- 11. DA FRAUDE** – Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL www.vincoleiloes.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

São Bernardo do Campo, 04 de setembro de 2026.

DR(A). Patrícia Svartman Poyares Ribeiro
Juiz(a) de Direito