



2ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARARAPES – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **JOSE FERNANDES DE OLIVEIRA FILHO**, bem como de sua Cônjuge **MARIZA PIVETA DE OLIVEIRA** e dos co-proprietários **VALDECI FERNANDES DE OLIVEIRA** casado com **JOANA CRISTINA CRUZ DE OLIVEIRA**, bem como do credor hipotecário **BANCO DO BRASIL S/A**. O Dr. **MATEUS GONÇALVES SILLES**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Guararapes, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de execução de título extrajudicial – **Processo nº 0001334-27.2005.8.26.0218** - ajuizado por **DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/07/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **23/07/2026 às 15:03** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 15:03 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **80% do valor de avaliação atualizado**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) 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.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: 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.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal www.grupolance.com.br, (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 80% do valor de avaliação atualizado. A proposta deverá ser nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.



DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: 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 dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um imóvel rural representado por um lote de terras sob nº. 32-A, Seção Aparecida, com a área de sete hectares e vinte e seis ares (7,26 has), ou sejam tres (3) alqueires paulista, situada na Fazenda Baguassu, neste município e Comarca de Guararapes, Estado de São Paulo, dentro do seguinte roteiro: “inicia-se no marco 32-A/1C (seção Porta do Céu) cravado na estrada interna nº. 2, no rumo NW 4º10' por quatrocentos e trinta e dois (432) metros até o marco nº 32-A/1A (seção Porta do Céu); vira à direita no rumo N.E. 88º26' por cento e setenta (170) metros até o marco nº. 32.A/32.B; vira à direita no rumo S.E. 4º10' por quatrocentos e vinte e cinco (425) metros até o marco nº. 32A/32B cravado na estrada interna nº. 2; vira à direita seguindo a mesma estrada por cento e setenta (170) metros até o marco de partida”. Imóvel esse cadastrado no INCRA sob nº. 607.061.004.308, constando área total 7,2; área explorada 7,2; área explotável 7,2; módulo 25,0; nº. de módulos 0,29, fração mínima de parcelamento 7,2. **Cadastro no INCRA: nº 607.061.004.308. Matriculado no CRI da Cidade de Guararapes-SP sob nº 1202.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imovel rural Fazenda Baguassu, 7,26 has, Guararapes - SP

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Lote de terras sob nº 32-A, Seção Aparecida, situado na Fazenda Baguassu, Guararapes/SP

ÔNUS DO BEM: **Av.71** PENHORA expedida pelo 2 Ofício Judicial de Guararapes-SP, ordem n. 1334-27.2005. **Av.70** INDISPONIBILIDADE expedida pela Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Diamantino-MT, prooc. 10011631620224013604 **Av.69** PENHORA expedida pelo 6 ofício Cível da comarca de Piracicaba-SP, proc. 36-2010. **Av.68** PRNHORA expedida pelo 4 Ofício Cível de Araçatuba-SP, proc. 00291383820088260032. **Av.67** PENHORA expedida pelo 2 Ofício Judicial de Guararapes-SP, proc. 00054226920098260218. **Av.65**



PENHORA expedida pelo 1 Oficial Judicial de Guararapes-SP, proc. 0001560-56.2010.8.26.0218. **Av.64** PENHORA expedida pelo 6 Ofício Cível de Piracicaba-SP, proc. 196610. **Av.63** PENHORA expedida pela 1 Ofício Judicial de Guararapes-SP, proc. 0003348-76.2008.8.26.0218. **Av.62** PENHORA expedida pelo 2 Ofício Judicial de Guararapes-SP, proc. 1878-15.2005. **Av.61** PENHORA expedida pelo 2 Ofício Judicial de Guararapes-SP, proc. 3001892-64.2013.8.26.0218. **Av.60** PENHORA expedida pelo 1 Ofício Judicial de Guararapes-SP, proc. 0003008-35.2008.8.26.0218. **Av.59** PENHORA expedida pelo 1 Ofício Judicial de Guararapes-SP, proc. 0004214-45.2012.8.26.0218. **Av.57** PENHORA expedida pelo 1 Ofício Judicial de Guararapes-SP, proc. 0004611-46.2008.8.26.0218. **R.56** PENHORA expedida pelo 2 Ofício Judicial de Guararapes-SP, ordem n.767/2006. **R.55** PENHORA expedida pelo 2 Ofício Judicial de Guararapes-SP, proc. 44/2009. **Av.54** INDISPONIBILIDADE pelo 2 Ofício Judicial de Guararapes-SP, proc. 044/2009. **Av.53** Premonitória expedida pelo 1 Ofício Judicial de Guararapes-SP, proc. 218.01.2008.004611-8. **R.52** PENHORA expedida pelo 2 Ofício Judicial de Guararapes-SP, ordem n. 64/2009. **R.25-24** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A. **R.15** HIPOTECA em favor de BANCO DO BRASIL.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), para dez/2025 (conf.fls.2738)

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 492.698,23 (quatrocentos e noventa e dois mil e seiscentos e noventa e oito reais e vinte e três centavos) para mai/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

LOTE 2:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um lote de terras sob o nº 32-B, Seção Aparecida, com a área de oito hectares e noventa e sete ares (8,97 has), ou sejam, tres alqueires e setenta e um milésimos de alqueires (3,71 alqs), encravado no imóvel Baguassú, deste distrito, município e comarca de Guararapes, Estado de São Paulo, dentro do seguinte roteiro: “iniciando no marco 32B/32a, cravado na estrada interna nº 2, no rumo NW 4º10’ por quatrocentos e vinte e cinco (425) metros, até o marco de nº 32B/32A; vira à direita no rumo NE. 88º26’ por duzentos e quinze (215) metros até o marco de nº 32B/32F; vira à direita no rumo SE 4º10’ por quatrocentos e dez (410) metros até o marco de nº 32B/32F, cravado na estrada interna nº 2; vira à direita seguindo a mesma estrada por duzentos e quinze (215) metros até o marco de partida.- O imóvel supra descrito está cadastrado no INCRA sob nº 607.061.002.780/6, constando área total 8,9; área explorada 8,9; área explotável 8,9; módulo 25,00; nº de módulos 0,36 e fração mínima de parcelamento 8,9. **Matriculado no CRI da Cidade de Guararapes-SP sob nº 2233.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel rural, a.t.8,97 has, Guararapes - SP

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Sítio Bela Vista, lote 32-B, Seção Aparecida, Fazenda Baguassú, zona rural de Guararapes/SP.

ÔNUS DO BEM: **Av.64** PENHORA expedida pelo 2 Ofício Judicial de Guararapes-SP, ordem n. 1334-27.2005. **Av.63** INDISPONIBILIDADE expedida pela Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Diamantino-MT, proc. 10011631620224013604. **Av.62** PENHORA expedida pelo 2 Ofício Judicial de Guararapes-SP, proc. 00054226920098260218. **Av.60** PENHORA expedida pelo 1 Ofício Judicial de Guararapes-SP, proc. 00015605620108260218. **Av.59** PENHORA expedida pelo 1 Ofício Judicial de Guararapes-SP, proc. 00033487620088260218. **Av.58** ENHORA expedida pelo 2 Ofício Judicial de Guararapes-SP, ordem n. 1878-15.2005. **Av.57** PENHORA expedida pelo 2 Ofício Judicial de Guararapes-SP, proc. 3001892-64.2013.8.26.0218. **Av.56** PENHORA expedida pelo 1 Ofício Judicial de Guararapes-SP, proc. 0003008-35.2008.8.26.0218. **Av.55** PENHORA expedida pelo 1 Ofício Judicial de Guararapes-SP, proc. 0004214-45.2012.8.26.0218. **Av. 53** PENHORA expedida pelo 1 Ofício Judicial de Guararapes-SP, proc.



0004611-46.2008.8.26.0218. **R.52** PENHORA expedida pelo 2 Ofício Judicial de Guararapes-SP, ordem n.767/2006. **R.51** PENHORA expedida pelo 2 Ofício Judicial de Guararapes-SP, proc 44/2009. **Av.50** INDISPONIBILIDADE expedida pelo 2 Ofício Judicial de Guararapes-SP, proc. 044/2009. **Av.49** AÇÃO MONITORIA expedida pela 1 Vara Judicial de Guararapes-SP, proc. 61.064.929/0043-28. **R.22, R.21 e R.12** HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S/A.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 593.600,00 (quinhentos e noventa e três mil e seiscentos reais), para dez/2025 (conf.fls.2738)

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 609.303,48 (seiscentos e nove mil e trezentos e três reais e quarenta e oito centavos) para mai/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Mateus Gonçalves Silles

MMª. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível de Guararapes