



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA ITU

FORO DE ITU

1ª VARA CÍVEL DE ITU

Rua Luiz Bolognesi, s/n, Itu/SP – CEP 13.301.390

Fone: 11 2550-5360 | E-mail: upj1a3cvitu@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

A Dra. Andrea Leme Luchini, M.M. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itu, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSAM, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES, matriculado na Jucesp sob n.º 1.099, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1826, Sala 208 – Pinheiros, São Paulo/SP – CEP 01.451-001, através da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO nº 1004028-53.2016.8.26.0286– CLASSE: Execução de Título Extrajudicial.

EXEQUENTE: HNK BR BEBIDAS LTDA. (CNPJ/MF nº 02.864.417/0001-28); CAMARGO SILVA, DIAS DE SOUZA ADVOGADOS (decisão de Fls. 1045). **EXECUTADO:** ITUMAR DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS EIRELI. (CNPJ/MF nº 63.439.301/0001-36); MARIA VICENTINA PIRES COSTA (CPF/MF nº 202.661.418-03); **INTERESSADOS:** **Terceiro Garantidor:** ORLANDO COSTA (CPF/MF nº 130.763.028-68); **Credor Fiscal:** PREFEITURA MUNICIPAL PRESIDENTE VARGAS (CNPJ/MF nº 06.124.739/0001-91); PREFEITURA DE RIO PRETO-SP (CNPJ/MF nº 46.588.950/0001-80); INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRARIA – INCRA (CNPJ/MF nº 00.375.972/0001-60); ANDRE LUIS DE ALMEIDA COSTA (CPF/MF nº 633.159.603-06). **Credores Hipotecários:**

Banco do Estado do Ceará S.A-BEC; PRIMO SCHINCARIOL INDUSTRIA DE CERVEJAS E REFRIGERANTES S/A (CNPJ/MF nº 50.221.019/0001-36); PRIMO SCHINCARIOL INDUSTRIA DE CERVEJAS E REFRIGERANTES DO NORDESTE S/A (CNPJ/MF nº 01.278.012/0001-12); COMPANHIA DE BEBIDAS PRIMO SCHINCRIOL (COMPANHIA DE BEBIDAS RIO DE JANEIRO) (CNPJ/MF nº 02.864.417/0001-28); PRIMO SCHINCAROL INDUSTRIA DE CERVEJAS E REFRIGERANTES DO NOSDESTE S/A (CNPJ/MF nº 04.430.713/0001-24); SCHINCARIOL LOGÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO LTDA. (CNPJ/MF nº 05.254.957/0001-88); PRIMO SCHINCARIOL INDUSTRIA DE BEBIDAS DE ALAGOAS LTDA. (CNPJ/MF nº 04.944.353/0001-09); INDUSTRIA DE BEBIDAS IGARASSU Ltda. (CNPJ/MF nº 07.050.184/0001-43); **Processos:** Processo nº 54230.000590/2013-19; Processo nº 1116679-38.2015.8.26.0100 - 10ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP; Processo nº 0003179-80.2010.4.01.3700 - 11ª Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Maranhão; Processo nº 0005281 12.2009.4.01.3700 - 3ª Vara Federal Cível da Seção Judiciária do Maranhão; Processo nº 54230.000592/2013-16; **ADVOGADOS:** Marco Vanin Gasparetti (OAB/SP 207.221); Marina Couto Falcone De Melo (OAB/SP306.088); Luisa Opice (OAB/SP 434.077); Verônica Oliveira Corradini (OAB/SP425872); Rebeca Beatriz Ferro De Souza Bizetti (OAB/SP481.648); Cicero Camargo Silva, (OAB/SP 231.882); Vinícius Camargo Silva (OAB/SP 155.613); Eduardo Pinho Alves de Souza (OAB/MA 012.147).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam **R\$ 186.070.304,91** (cento e oitenta e seis milhões, setenta mil e trezentos e quatro reais e noventa e um centavos) em abril/2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 1483/1484. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **23/11/2026** a partir das 14h00 com encerramento às 14h00 horas em **26/11/2026** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **16/12/2026** a partir das 14h00, com lances a partir de **70% (setenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

DOS BENS:

LOTE 01.

“01 (UMA) GLEBA DE TERRAS DE CRIAR E PLANTAR DE 10.000.ha, mais bem descrito na matrícula a seguir transcrita: *‘Uma gleba de terras de criar e plantar na Gleba Mucambo, encravada na data “solidade”, situada nos Municípios de Vargem Grande, Chapadinha e São Benedito do Rio Preto, deste Estado, devidamente matriculada sob o nº 397, Registro nº01, fls. 100, do livro nº2-AB, do Cartório do 1º Ofício de Vargem Grande com os limites: Ao Norte, com terra de Autão de Sousa Santos, a Leste com terras da Agro Florestal Rio Negro; ao Sul, com terra dos Outorgantes Vendedores e a Oeste, com terras de José de Silva e com as confrontações e divisões seguintes: Teve início o levantamento desta Gleba no marco 01, daí com a distância de 10.100 metros, encontramos o marco 02, do marco 02, com a distância de 9.156. Metros, encontramos o marco 03, com a distância de 9.815 metros, partimos a distância de 8.910 metros, encontramos o marco inicial deste levantamento fechando assim esta gleba com em perímetro de 37.981 metros e a área de 10.000 ha. área (dez mil hectares)’.*

Cadastro Municipal: Não localizado. **Matrícula nº 296 Ofício Único de Registro de Imóveis de Presidente Vargas/MA. LOCALIZAÇÃO:** Localizado no município de Belágua/MA. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 10.092.092,40 (dez milhões, noventa e dois mil, noventa e dois reais e quarenta centavos). Em agosto de 2024. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 11.062.361,96 (onze milhões, sessenta e dois mil, trezenos e sessenta e um reais e noventa e seis centavos), em setembro de 2026,** devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIOS:** Maria Vicentina Pires Costa e Itumar Distribuidora de Bebidas Eireli (Fls. 1102/1104)

LAUDO DE AVALIAÇÃO: A avaliação foi realizada por Oficial de Justiça (fls. 1281/1316), sendo constado na data de 05/08/2024, que há 10.000.ha.00a.00ca dez mil hectares localizado no município de Belágua, estado

do Maranhão, com delimitações topográficas conforme documentação fornecida em anexo. De acordo com vistoria in loco, o imóvel possui 4.800,1ha de área. Conforme documentação fornecida, a área discriminada é de 4.775,3106ha A inspeção do imóvel indicou a ausência de benfeitorias ou construções que contribuam para a valorização da propriedade em avaliação.

ÔNUS/GRAVAMES: R-296-2 (20/07/1988) – Hipoteca - Averbação de Hipoteca do imóvel constante da presente matrícula ao Banco do Estado do Ceará S.A-BEC, através da cédula de nº IP.880053 no valor de CZ\$ 7.702.101,00 com vencimento em 20.04.95. **OBS:** (16/08/1996) quitado a presente hipoteca conforme comunicação Nº CRERU 96/0436 do Banco de Origem datado de 04/07/96 e reconhecida à firma no tabelião do 4º ofício de notas de Fortaleza - CE, autorizando a baixa da presente hipoteca ficando o Imóvel constante da presente hipoteca livre; **R-296-3** Averbação de instrumento público de prestação de garantia adicional; **OBS:** Fica cancelado simplesmente no INCRA o código da presente matrícula nos termos do Ofício Nº 555/2000 INCRA Ofício Nº 008/2001-CJ; **Quitado conforme comunicação comunicação do Banco de origem; R-296-4 (23/12/2009) – Compra e Venda** - Averbação De Compra/Venda **VENDEDOR:** JOÃO BOSCO FERREIRA GOMES e s.m. MARIA HELENA COUTO FERREIRA GOMES. **COMPRADOR:** Maria Vicentina Pires Costa; **AV-296-2** Foi feita a averbação seguinte: Processo nº 54230.000590/2013-19:: PROPRIETÁRIO: MARIA VICENTINA PIRES COSTA, imóvel; Gleba: Mucambo; Matrículas: 296; Município: Belágua, Morros; área (ha) 4775.106; código SNCE: 9501656473730; ART nº/CREA nº 00011038384745059610/5345; responsável técnico: João Pedro Freitas da Silva Filho; código do credenciado: CAD: imóvel rural acima mencionado, não se sobrepõe, nesta data, nenhuma outra poligonal constante de nosso cadastro, georeferenciado, e dinda, conforme declarado pelo responsável técnico João Pedro Freitas da Silva Filho credenciado no INCRA sob o código CAD, os trabalhos foram executados de acordo com a norma técnica de georeferenciamento de imóveis rurais do INCRA; 2-esta certidão não implica em reconhecimento do domínio sob o polígono certificado, na exatidão dos limites e confrontações a ele vinculados e nem exime o proprietário e o responsável técnico pela execução dos trabalhos técnicos datal responsabilidade pelas

informações prestadas. São Luís-MA, 25 de julho de 2013. Assina José Reinaldo Moura Bezerra, membro do comitê responsável pela análise técnica ordem de serviço sr-12 (MA) G/Nº045/2011 de 03 de junho de 2011, código de credenciamento junto ao INCRA CTS. e assina p/p. inelegível, por Jose Reinaldo Moura Bezerra-presidente do comitê Regional de certificação, ordem de serviço SR-12(MA) G/Nº045/20111 de 03 de junho de 2013 código de credenciamento junto ao INCRA; **AV-296-3 (30/05/2023) Penhora exequenda** - Processo Digital 1004028-53.2016.8.26.0286, da 1ª Vara Cível do Foro de Itu – Comarca de Itu – São Paulo exequente Companhia de Bebidas Brasil Kirin e outro, executado: Itumar Distribuidora de Bebidas Eireli e outro, fica nomeado o(a) executado(a) Maria Vicentina Pires Costa e Itumar Distribuidora de Bebidas Eireli, Maria Vicentina Pires Costa, como depositário(a), independente de outra formalidade. Agravo de Instrumento 2020919-49.2018.8.26.0000; relator(a) Silveira Paulilo; Órgão Julgados: 21ª Câmara de Direito Privado, Foro de Itu – 3ª Vara Cível, Data do Julgamento: 03/04/2018; Data do Registro: 03/04/2018. Proceda a seguinte averbação por ser bem penhorável pertencente a executada; **R-296-5 (23/12/2009) – Hipoteca** – Averbação para constar que o imóvel constante da presente Matrícula encontra-se hipotecado em favor de PRIMO SCHINCARIOL INDUSTRIA DE CERVEJAS E REFRIGERANTES DO NORDESTE S/A (CNPJ/MF nº 01.278.012/0001-12), nos termos da Escritura Pública de Constituição de hipoteca para Garantia de Crédito rotativo em favor de terceiros, no valor de R\$ 5.200.000,00 (cinco milhões e duzentos mil reais); **AV-296-1 (18/10/2012)** Averbação memorial descritiva imóvel mucambo data solidade município belagua-area 4.800,1375 ha perímetro 29.838.61m “Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-01, de coordenadas nº 9.658.598,787M e E=652.875,159m, situada no limite das terras do Sr. Coronel Acacio: deste, segue confrontando com terras do Sr. Coronel Acacio, com o seguinte azimute e distância 71:30’00” 6400,00m até o vértice M-02 de coordenadas nº 9.660,629,536 m e E 658,944,430m, situada no limite da fazenda proprietário: Mariano Barros Bernardo Silva - Matrícula; sem deste segue confrontando com Fazenda com o seguinte azimute e distância; 25º00.00” – 1141,32m.

LOTE 02.

“01 (UMA) GLEBA DE TERRAS DE LAVRAR E CRIAR, DENOMINDADA GLEBA DE SOLIDADE COM 3.619.80ha, mais bem descrito na matrícula a seguir transcrita:

“Imóvel “B” uma gleba de terras de lavrar e criar, denominada de Gleba Solidade, situada no Município de São Benedito do Rio Preto – MA, com os seguintes limites, medidas e confrontações: ao norte por onde mede 4.500,00m, com terras de Alzir Francisco do Nascimento e sua mulher Josefa dos Santos Nascimento; ao sul por onde mede 4.500,00m com terras de Joao Bosco Ferreira Gomes e sua mulher Marcia Helena Couto Ferreira Gomes; ao leste por onde mede 14.000,00m com terras de João Bosco Ferreira Gomes e sua mulher Marcia Helena Couto Ferreira Gomes e ao oeste, por onde mede 14.000,00m, com terras de Joao Bosco Ferreira Gomes e sua mulher Marcia Helena Couto Ferreira Gomes, com uma área total de 36.199.000,00m², equivalente a 3.619.80ha (três mil e seiscentos e dezenove hectares e oitenta ares). Imóvel este desmembrado de uma área da matrícula 298 do presente livro e adquirida por eles outorgantes e reciprocamente outorgados, por compra feita a Alzir Francisco do Nascimento e sua mulher e nos termos da escritura pública de desmembramento de imóvel rural, lavrada as folhas 260/261 do livro 0003 do Cartório do 2º Ofício do termo de Barreiras, Comarca de Redenção, Ceará, Cartório Silveira Mendes, em 3 de abril de 1998, tendo como outorgantes e reciprocamente outorgados Joao Bosco Ferreira Gomes e sua mulher Marcia Helena Couto Ferreira Gomes, brasileiros casados, engenheiro civil e do lar identidades número 299.197 SSPCE e 97002209821 SSPCE, inscritos no CPF sobre os números 036.981.063-53 e 310.637.723-20, respectivamente residentes e domiciliados Avenida Rui Barbosa, 384 Aldeota, Fortaleza Ceará.”. Cadastro Municipal: Não localizado. nº. Matrícula nº 501 Ofício Único de Registro de Imóveis de Presidente Vargas/MA.

LOCALIZAÇÃO: Localizado no município de Belágua/MA. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 4.399.950,42 (quatro milhões, trezentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta reais e quarenta e dois centavos), em agosto de 2024. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 4.822.968,54 (quatro milhões oitocentos e vinte e dois mil novecentos e sessenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos), em setembro de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme**

tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIOS:** Maria Vicentina Pires Costa e Itumar Distribuidora de Bebidas Eireli (Fls. 1102/1104)

LAUDO DE AVALIAÇÃO: A avaliação foi realizada por Oficial de Justiça (fls. 1281/1316), sendo constado na data de 05/08/2024, que há **3.619.80ha (três mil seiscentos e dezenove e oitenta hectares)** localizado no município de Belágua, estado do Maranhão, com delimitações topográficas conforme documentação fornecida em anexo. De acordo com vistoria *in loco*, o imóvel possui 2.146,6ha de área. Conforme documentação fornecida, a área discriminada é igual a levantada e mede 2.146,6249ha. A inspeção do imóvel indicou a ausência de benfeitorias ou construções que contribuam para a valorização da propriedade em avaliação.

ÔNUS/GRAVAMES: R-501-2 - (30/04/2009) – Hipoteca – Averbação de Hipoteca do imóvel acima descrito nos termos da escritura pública de constituição de hipoteca para garantia de crédito rotativo em favor de terceiros; **R-501-3 (30/04/2009) Compra e Venda –** Averbação de compra e venda de João Bosco Ferreira Gomes e s.m venderem a Itumar Distribuidora De Bebidas Ltda.; **AV-501-1 (18/10/2012) MEMORIAL DESCRITIVO:** ÁREA 2146,6249. Perímetro 26.191,65- município Belágua - Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-05, de coordenadas N.9.664.102,377m e E= 663-904-161m, situado no limite do imóvel, C-Gleba Soledade C (proprietário) Itumar - Distribuidora de Bebidas LTDA, matrícula 502,04, FIS. 214 do Livro 2 A2, deste Segue confrontando com o imóvel C da Gleba Solidade, com o seguinte Azimute e Distancia, continua as fls. 57 do livro 2AC deste cartório, 501- TRANSPORTE DA MATRICULA 501 Fis. 213 L. 2-A2; **AV- 501- 1 PROT. (18/10/2012) CONTINUAÇÃO DO MEMORIAL DESCRITIVO** com o seguinte azimuth distancia: 134° 29' 57" — 6325,27m, até o vértice M-16 de coordenadas M- 9.659-669000m e E 668.415.734m, situado no limite da ausentes e desconhecidos: Deste Segue confrontando, com azimuth, digo Com ausentes e desconhecidos, com o seguinte azimuth e distancia 152°28'22" — 5613,55m, até o vértice M-17 de coordenadas N 9654.683,409 e E 670.995,671m, situado nos limites das terras do estado; deste segue confrontando com terras do estado, com o seguinte azimuth e distancia 246°

00'00" – 1604,32 m até o vértice M-18 de coordenadas N9.654.030.873m e E 669.530.051m, situado no limite do imóvel- Proprietário: Itumar Distribuidora de Bebidas LTDA - matrícula 500-03, folhas 212 do lv- 2-A-2, deste, segue confrontando com o imóvel A com os seguinte azimute e distancias: 324°59'03" – 11476,97m até o vértice M-04 de coordenadas N 9.663430,428m e E662.944,519m, situado no limite da fazenda de Eduardo Ferreira-matricula- deste segue confrontando com a fazenda com o seguinte azimute e distancia: 55° 00'00" – 1171,51, até o vértice M-05, ponto inicial da descrição deste perímetro. todos os azimutes, distância, área e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM" com a área 2.146,6249ha e o perímetro de 26.191,68m, situado no município de Belágua, acompanhada da respectiva planta assinada pelo técnico João Pedro Freitas da Silva Filho, engenheiro agrônomo-CREA 5345/DMA código credenciamento CAD em 29/06/2012. Presidente Vargas; **AV-501-2 (07/08/2013)** – Foi feita a seguinte averbação: Processo nº 54230.000592/2013-16; proprietário Itumar Distribuidora de Bebidas LTDA. Imóvel Gleba Solidade A,B,C matrículas 500; 501; e 502; município: Belagua; Área (ha) 5438.6509; código SNCR: 9501656483379; ART nº CREA no 00011038384745059410/5345; responsável técnico Joao pedro Freitas da Silva Filho. Código do credenciado; CAD CERTIFICAÇÃO NO 121307000058-15; **1.** Certificamos que a poligonal que define os limites do imóvel rural acima mencionado, não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante de nosso cadastro georreferenciado, e ainda conforme declarado pelo responsável técnico João Pedro Freitas da Silva Filho, credenciados no INCRA sob O código CAD, os trabalhos foram executados de acordo com a norma técnica de georreferenciamento de imóveis rurais do INCRA; **2-** Esta certidão não implica em reconhecimento do domínio sobre o polígono certificado na exatidão dos limites e confrontações a ele vinculados e nem exime o proprietário e o responsável técnico pela execução dos trabalhos de tal responsabilidade pelas informações prestadas. São Luís/MA 31 julho 2013. Assina Jose Reinaldo Moura Bezerra membro do comitê responsável pela análise técnica, ordem de serviço SR-12(MA) Nº 045/211, 03 de junho 2011. Código de credenciamento junto ao INCRA CTS E assina José Reinaldo Moura Bezerra Presidente do Comitê Regional de certificação, ordem de serviço SR-12(MA) 6/Nº 045/2011 de 03 de junho de

2011, código de credenciamento junto ao INCRA CTS O presente certificado vem acompanhado da respectiva planta; **AV-501-3 (07/06/2016) – Alteração de Hipoteca** – Atendendo a requerimento das partes e com base na ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA, PARA GARANTIA DE CRÉDITO EM FAVOR DE TERCEIROS, lavrada no 10 Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos de Itu, São Paulo, Livro 539, páginas 225 — 233, datada em e registrada no R-501-2, constar que as partes acordaram que o presente imóvel teria o valor de R\$ 1.450.000,00 (um milhão, quatrocentos e cinquenta mil reais). Presidente Vargas; **AV-501-4 (03/08/2016) – Averbação Premonitória** – Atendendo a requerimento das partes e com base Certidão referente ao Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo Digital 1004028-53.2016.8.26.0286, da 1ª a Vara Cível de Itu, Comarca de Itu, São Paulo, em que são partes Companhia de Bebidas Brasil Kirin, como exequente e Itumar Distribuidora de Bebidas EIRELI, como executada, cujo valor da Causa é R\$ 40.978.921,41 (quarenta milhões, novecentos e Setenta e oito mil e novecentos e vinte e um reais e quarenta centavos), procedo à presente averbação premonitória por ser bem penhorável pertencente à executada; **AV-501-5 (01/10/2020) – Averbação Premonitória** – Atendendo a requerimento das partes e com base Certidão referente ao Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo Digital 1116679-38.2015-8-26.0100, da 10ª vara Cível do Foro Central Civil — Comarca de São Paulo em, que são partes Banco Safra S/A, como e outro, executada, cujo valor da causa é exequente e R\$ 1.781.516,24 (um milhão setecentos e oitenta e um mil quinhentos e dezesseis reais e vinte e quatro centavos), procedo à presente averbação premonitória por ser bem penhorável pertencente à executada; **AV-501-6 (30/05/2023) – Penhora Exequenda** – Averbação de penhora exequenda: com base na DECISÃO-MANDADO/CARTA, referente à Ação de Execução de Título Extrajudicial- Obrigações, processo Digital 1004028-53.2016-8.26-0286, da 1ª vara Cível do Foro de Itu - Comarca de Itu - São Paulo em, que são partes, como exequente Companhia de Bebidas Brasil Kirin e Outro, executado como Itumar Distribuidora de Bebidas Eireli e Outro, fica nomeado O(a) executad0)a MARIA VICENTINA PIRES COSTA e ITUMAR DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS EIRELI, e como depositaria fiel: Maria Vicentina Pires Costa.

LOTE 03:

“01 (UMA) GLEBA DE TERRAS COM ÁREA TOTAL DE 54.297.000,00m², EQUIVALENTE A 5.429,70ha, mais bem descrita na matrícula a seguir transcrita: ‘Imóvel "E" Uma gleba de terras de lavrar e criar denominada de Solidade, situada no município de São Benedito do Rio Preto — MA, com os seguintes limites e confrontações: ao norte por onde mede 18.214,45m com terras de Joao Bosco Ferreira Gomes e sua mulher, Marcia Helena Couto Ferreira Gomes; ao sul por onde mede 19.050,00m com terras de Kleber Leite; ao leste, por onde mede 2.410,00m com terras de Manoel Pereira dos Santos e a oeste, por onde mede 7.611,40m com terras de Agro Florestal Rio Negro, com área total de 54.297.000,00m², equivalente a 5.429,70 ha (cinco mil e quatrocentos e vinte e nove hectares e Setenta ares) Imóvel este desmembrado de uma área maior da matrícula 298 do presente livro, nos termos da Escritura Publica de desmembramento de imóvel Rural lavrada as fls. 260/261 do livro 003 em data de 03 de abril de 1998 do Cartório Filgueira Mendes, 20 Ofício do termo de barreira Comarca de Redenção, estado do Ceará, tendo como OUTORGANTES: reciprocamente outorgados JOÃO BOSCO FERREIRA GOMES e s.m MARCIA HELENA COUTO FERREIRA GOMES, brasileiros casados, engenheiro civil e do lar, identidades no 299.981, digo 299.197- SSP-CE. e 97002209821 - CE, CPF 036.981.063-53 e 310.637.723-20, respectivamente, residentes e domiciliados a Av. Rui Barbosa, 384, Bairro, Aldeota, Fortaleza Ceará. presidente Vargas.’.”.

Cadastro Municipal nº: n/c. Matrícula nº 504 Ofício Único de Registro de Imóveis de Presidente Vargas/MA. LOCALIZAÇÃO: Localizado no município de Belágua/MA. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 6.577.380,09 (seis milhões, quinhentos e setenta e sete mil, trezentos e oitenta reais e nove centavos). Em agosto de 2024. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 7.209.739,71 (sete milhões duzentos e nove mil setecentos e trinta e nove reais e setenta e um centavos), em setembro de 2026,** devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIOS:** Maria Vicentina Pires Costa e Itumar Distribuidora de Bebidas Eireli (Fls. 1102/1104)

LAUDO DE AVALIAÇÃO: A avaliação foi realizada por Oficial de Justiça (fls. 1281/1316), sendo constado na data de 05/08/2024, que há 5.429,70ha (cinco

mil quatrocentos e vinte e nove e setenta hectares) localizado no município de Belágua, estado do Maranhão, com delimitações topográficas conforme documentação fornecida em anexo. De acordo com vistoria in loco, o imóvel possui 3.219,96ha de área, análoga a área da documentação fornecida, a inspeção do imóvel indicou a ausência de benfeitorias ou construções que contribuam para a valorização da propriedade em avaliação.

ÔNUS/GRAVAMES: R-504-2 (30/04/09) – Hipoteca – Hipoteca do imóvel da presente matrícula nos termos da escritura pública de constituição de hipoteca para garantia de crédito rotativo em favor de terceiros; **R-504-3 (30/04/2009) – Compra e Venda** – TRANSMITENTES VENDEDORES. JOAO BOSCO FERREIRA GOMES e s.m MARCIA HELENA COUTO FERREIRA GOMES, brasileiros, casados, ele Engenheiro Civil e ela Nutricionista, RG. 3078-0 CREA-CE. E 97002209821-SSP-CE inscritos no CPF sob o no 036.981.063-53 e 310.637.723-20, residentes Av. Rui Barbosa nº 384, apt 102, Bairro Meireles. Fortaleza--CE. ADQUIRENTE COMPRADOR: ITUMAR DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na rodovia BR 135, s,'N, KM 2,5, Bloco V, Tirirical na cidade de São Luis MA, inscrito no CNPJ. NO 63.439.301/0001-36, inscrição Estadual NO 12.116.852,2. Título de aquisição: Escritura Pública de compra e venda no valor de R\$. 150.000,00 lavrada as fLS. 154 a 156, livro 006, do cartório Paulo Wilton Miranda Benicio, Chorozinho-CE, distrito de Chorozinho-CE, em data de 28 Abril de 2009; **AV-504-1 (18/10/12) – Memorial Descritivo** – MEMORIAL DESCRITIVO-IMÓVEL E- SOLIDADE. Área 3219,9617ha. Perímetro 23.203,31m, município Belágua-MA. "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-08, de coordenadas N.9.669.204.504m e 671.190.753m, situado no limite de terras de ausentes e desconhecidos: deste segue confrontando com terras de ausentes e desconhecidos, com o seguinte azimuth e distância: 126° 30' 00" — 4637,36m, até o vértice M-09 de coordenadas N9.666.446.095m e E 674.918.529m; situado no limite do imóvel E - Gleba Solidade, proprietário: ITUMAR Distribuidora de Bebidas LTDA, matrícula 508-3, fls. 220 do livro 2-A2; deste segue confrontando com o F — Gleba Solidade, com o seguinte azimuth e distância 17002643" 4529,52m, até o vértice M-13 de coordenadas N9.661.979.414m e E-675.670.327m, situado nos limites de ausentes; deste

segue confrontando com ausentes, com 0 seguinte azimuth e distancia; até o vértice M-14 de coordenadas N9.661.199.404m e E. 673.213,805m, situado no limite do imóvel D — Gleba Solidade. **Obs.** Continua as fls. 055 do livro 2-AC; **504** - Transporte continuação da matrícula 504 fls. 212 do livro 2-A-2. MEMORIAL DESCRITIVA. Continuação. **AV - 504-1 (18/10/2012) – Descrição – AREA 3219,9617 perímetro 23.20,31 metros, IMÓVEL E- GLEBA SOLIDADE -** proprietário ITUMAR DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA - "inicia-se a descrição desse perímetro no vértice M-08, de coordenadas M – 9,669.204,504m e E- 671,190,753m, situada no limite de terras de ausentes e desconhecidos; deste segue confrontando com terras de ausentes e desconhecidos, com o seguinte azimuth e distancia: 126°30'00" - 4637,36m, até o vertice M-09 DE COORDENADAS N.9.666,446 ,095M e E 674.918.529m; situado no limite do F — Gleba Soledade proprietário ITUMAR — Distribuidora de Bebidas LTDA — Matrícula — 508-03, fls.220 do livro 2-A2; deste segue confrontando com 0 Imóvel F-Gleba Soledade com o seguinte azimuth e distancia; até o vértice M-13 de coordenadas N9.661.979,414m e E 675.670,377m, situado no limite da ausentes: deste segue confrontando com ausentes, com o seguinte azimuth e distancia 252°23'04"-2577,43m, até o vértice M-14 de coordenadas N- 9.661,199,404m e E 673.213,805; situado no limite do IMÓVEL D=Gleba Soledade proprietário: ITUMAR Distribuidora de Bebidas — Matrícula - 503-03, Fls.205 do livro 2-A-2, deste segue confrontando com o Imóvel D- Gleba Soledade com o seguinte azimuth e distancia 319°18'43 – 7755,96 até o vértice M-07 de coordenadas N.9.667.080,524m e E 668.157.396m, situada no limite de terras de ausentes e desconhecidos; deste segue confrontando com terras de ausentes e desconhecidos com o seguinte azimuth e distancia 55° 00'00" – 3703,05m, até o Vertice M-08, ponto inicial da presente descrição deste perímetro. Todos os azimuths, distancias, área e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM", assinado pelo proprietário ITUMAR DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA e pelo João Pedro Freitas da Silva, engenheiro agrônomo, CREA 5345/DMA código credenciamento CAD, acompanhado da respectiva planta; **AV-504-2 (07/08/2013) -** Averbação do processo no 54230.000593/2013-52; proprietário: ITUMAR Distribuidora de Bebidas LTDA, Imóvel; Gleba Solidade D e E, matrículas 503 e 504, município Belagua. Área (ha) 54713062; código SNCR:

9501656483450; ART n/ CREA no 00011038384745059310/5345; responsável técnico Joao pedro Freitas da Silva Filho; Código do credenciado; CAD certificação no 121307000057-34-1; 1. Certificamos que a poligonal que define os limites do imóvel rural acima mencionado não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante de nosso cadastro georreferenciado e ainda, conforme dedarado pelo responsável técnico João Pedro Freitas da Silva Filho, credenciado no INCRA sob O código CAD, os trabalhos foram executados de acordo com a norma técnica de georreferenciamento de imóveis rurais do INCRA; 2. Esta certidão não implica em reconhecimento do domínio sobre o polígono certificado na exatidão dos limites e confrontações a de vinculados e nem exime O proprietário e o responsável técnico pela execução dos trabalhos técnicos da tal responsabilidade pelas informações prestadas. São Luís/MA; Assina José Reinaldo Moura Bezerra, membro do comitê responsável pela análise técnica, pordem deserviço SR-12(MA) G NO 045/2011, de 03 de junho 2011. Código de credenciamento junto ao INCRA CTS. E assina José Reinaldo Moura Bezerra — presidente do comitê Regional de certificação, ordem de serviço SR (MA) no 045/2013 de 03 de Junho de 2011, código de credenciamento junto ao INCRA CTS O presente certificado vem acompanhado da respectiva planta. Dou fé.

presidente Vargas; **AV-504-3 (07/06/2016) – Processo exequendo – ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA, PARA GARANTIA DE CRÉDITO EM FAVOR DE TERCEIROS**, lavrada no 10 Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos de Itu, São Paulo, Livro 539, páginas 225 - 233, datada em e registrada no R-504-2, constar que as partes acordaram que o presente imóvel teria o valor de R\$ 2.320.000,00 (dois milhões, trezentos e vinte mil reais) Presidente Vargas, atendendo ao processo nº 1004028-53.2016.8.26.0286, da 1ª VC de Itu/SP; **AV.504-5 (01/10/2020) Penhora – PENHORA DO PROCESSO 1116679-38.2015-8-26.0100 da 1ª vara Cível do Foro Central Civil - Comarca de São Paulo em que são partes: Banco Safra S/A, como exequente e Itumar Distribuidora de bebidas EIRELI e outro, executada, cujo valor da causa é R\$ 1.781.516,24 (um milhão setecentos e oitenta e um mil quinhentos e dezesseis reais e vinte e quatro centavos), procedo à presente averbação premonitória por ser bem penhorável pertencente à executada; **AV-504-6 (03/05/2023) Penhora exequenda – AVERBAÇÃO DE PENHORA com base na DECISÃO-MANDADO/CARTA, referente****

à Ação de Execução de Título Extrajudicial- Obrigações, Processo Digital **1004028-53.2016.8.26.0286**, da 1ª Vara Cível do Foro de Itu — Comarca de Itu - São Paulo em, que são partes, como exequente Companhia de Bebidas Brasil Kirin e outro, executado como Rumar Distribuidora de Bebidas Eireli e outro, fica nomeado o(a) executado(a) MARIA VICENTINA PIRES COSTA e ITUMAR DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS EIRELI, Maria Vicentina Pires Costa como depositário(a), independentemente de outra formalidade. Agravo de Instrumento 2020919-49.2018.8.26.0000; relator(a) Silveira Paulilo; órgão julgador: 21a Câmara de Direito privado; Foro Itu - 3a. vara Civil; data do julgamento: 03/04/2018; data de Registro: 03/04/2018. Procedo a presente averbação Premonitória por ser bem penhorável pertencente à executada.

LOTE 04:

“01 (UMA) GLEBA DE TERRAS COM UMA ÁREA TOTAL DE 18.885,200,00m², EQUIVALENTE A 1.888,52ha, mais bem descrita na matrícula a seguir transcrita: ‘Uma gleba de terras de lavrar e criar, denominada de Gleba Soledade, situada no município de São Benedito do Rio Preto- MA, com os seguintes limites, medidas e confrontações: ao Norte, por onde mede 4.500,00m, com terras de Alzir Francisco do Nascimento e sua mulher, Josefa dos Santos Nascimento, ao Sul, por onde mede 4.650,72m, com terras de João Bosco Ferreira Gomes e sua mulher, Márcia Helena Couto Ferreira Gomes, ao Leste, por onde mede 7.000,00m, com terras de João Bosco Ferreira Gomes e sua mulher, Márcia Helena Couto Ferreira Gomes e ao Oeste, por onde mede 7.00,80m, com terras da Agro-Florestal Rio Negro, com uma área total de 18.885,200,00m², equivalente a 1.888,52ha (um mil, oitocentos e oitenta e oito hectares e cinquenta e dois ares), o imóvel este desmembrado de uma área maior de 3.820,90ha denominada Solidade Registrada na Matrícula 502 fls.214 do livro 2-A-2 de Registro geral deste cartório.’. Cadastro Municipal n/c. Matrícula nº 508

Ofício Único de Registro de Imóveis de Presidente Vargas/MA. LOCALIZAÇÃO: Localizado no município de Belágua, estado do Maranhão. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 7.041.791,07 (sete milhões, quarenta e um mil, setecentos e noventa e um reais e sete centavos). Em agosto de 2024. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 7.718.799,89 (sete milhões setecentos e dezoito mil

setecentos e noventa e nove reais e oitenta e nove centavos), em setembro de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIOS:** Maria Vicentina Pires Costa e Itumar Distribuidora de Bebidas Eireli (Fls. 1102/1104)

LAUDO DE AVALIAÇÃO: A avaliação foi realizada por Oficial de Justiça (fls. 1281/1316), sendo constado na data de 05/08/2024, que há **1.888, 52ha.c (um mil oitocentos e oitenta e oito e cinquenta e dois hectares)** localizado no município de Belágua, estado do Maranhão, com delimitações topográficas conforme documentação fornecida em anexo. De acordo com vistoria in loco, o imóvel possui 3.166,3ha de área. Conforme documentação fornecida, a área discriminada é de 3218,0587ha A inspeção do imóvel indicou a ausência de benfeitorias ou construções que contribuam para a valorização da propriedade em avaliação.

ÔNUS/GRAVAMES: R-508-2 (30/04/09) – Compra e Venda – TRANSMITENTES VENDEDORES: JOAO BOSCO FERREIRA GOMES e S.M MÁRCIA HELENA COUTO FERREIRA GOMES; OUTORGADO COMPRADOR: FRANCISCO AURIMILZIO ALEXANDRE MENEZES, Título de Aquisição: Escritura Publica de Compra e Venda lavrada as fis. 151 a 153 livro no 006 Ato no 612 Cartório Paulo Wilton Miranda Benicio-Oficio de Notas, proposta Registro de imóveis de CHOROZINHO/CE que 28/04/2009 no valor de R\$. 1.00,000,00; **R-508-3 (03/06/2009) – Compra e Venda – TRANSMITENTE:** FRANCISCO AURIMILZIO ALEXANDRE MENEZES; OUTORGADO COMPRADOR: ITUMAR DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA **Título de Aquisição:** Escritura Publica de Compra e Venda, lavrada és fls 170 a 172 do livro 006 ato no 620 do cartório Paulo Wilton Miranda Benicio da cidade de Chorozinho do estado do Ceará em 21-05-2009 no valor de R\$ 2.345.802,23; **AV-508-1 (18/10/12)- MEMORIAL DESCRITIVO** IMOVEL-F-GLEBA SOLEDADE, PROPRIETARIO: ITUMAR DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA - Município de BELAGUA AREA 3.218,0587ha, perímetro 26.485,40 "inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-09, de coordenadas N=9,666.446,095m e E=674,918,529m, situada no limite da terras de ausentes e desconhecidos, deste, segue confrontando com terras de ausentes e desconhecidos, com o seguinte

azimute e distancia 126°30'00"-5172, 64m, ate o vértice - M-10 de coordenadas N.9663,369,292m e E 679076589m; 150°30'00"- 6700,00m, ate o vértice M-11 de coordenadas N.9.657.537,909m e E 682.375,827m; situado no limite da terras do Estado; deste segue confrontando com terras do Estado, com o seguinte azimute e distancia, 256°30'00"- 4019,83m, ate o vértice M-12 de coordenadas N, 956, digo N.9.656.599,497 e E 678.467,062m; situado no limite de ausentes; deste, segue confrontando com ausentes, com o seguinte azimute e distancia: 332° 31'58"- 6063,41m, ate o vértice M-13 de coordenadas N 9.661,979,41m ate o vértice M-13 de coordenadas N.9.661.979,414rn e E 675.670,37m; situado no limite do IMÓVEL E-GLEBA SOLIDADE (Proprietário): ITUMAR- DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA, - matricula 504,03 fls. 216 do livro 2-A2, deste segue confrontando com IMÓVEL E- GLEBA SOLIDADE, com o seguinte azimute e distancia 350°26'43 – 4529,52m, até o vértice M- 09 ponto inicial de descrição deste perímetro todos os azimute e distancia, área e perímetro foram calculadas no plano de projeção "UTM"- BELAGUA-MA 29 de Junho de 2012. proprietário ITUMAR- DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA. Responsável técnico João Pedro Freitas da Silva. Engenheiro Agrônomo- CREA 5345/DMA código credenciamento CAD, transferido para as fis. 61 L-2-AC mut. Prot Selos 15997629 Reg. Selo 15997630 Transporte da matricula 508. Protocolo, digo livro 2-A-2 sob. O no. de ordem R-508-4 pront. N. 1144 Fis. 55 v. L. 1-A; **R-508-4 (24/04/2013) – Transporte da matrícula 508:** uma Gleba de terras de lavrar e criar denominada gleba solidade, situada no município de São Benedito do Rio Preto-MA, com 3.218,0587 hectares e perímetro de 26.485,40 metros, hoje município de Belágua/MA, conforme memorial descrito em protocolo de georeferenciamento apresentados neste cartório; Código do imóvel Rural no 950.165.647-9 e CCIR no 095251290930, e possui os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-09, de coordenadas no 9.666.446,095M e E— 674.918,529M, situado no limite da terras de ausentes e desconhecidos, deste, segue confrontando com terras de ausentes e desconhecidos, com o seguinte azimute e distancia 126030 '00' ' -5172,64M, até o vértice M-10 de coordenadas N.9.663.369,292M, e E 679.076,589M; 150030 '6700,00M, até o vértice M-11 de coordenadas N. 9.657.537,909M, e E 682.237,827M, situado no limite da terra do estado, deste segue confrontando com terras do estado com o

seguinte azimuth e distancia: 256°30'00 " ' -4019,83M, até o vertice M-12 de coordenadas N 9.656.599,497M e E 678.467,062M, situado no limite da ausentes, deste, segue confrontando com ausentes com o seguinte azimuth e distancia: 332°31 '58 - 6063,41M, até o vértice M-13 de coordenadas N. 9661.979,414M, e E 675.670,377M, situado no limite do imóvel e Gleba Solidade (proprietário: Itumar Distribuidora de Bebidas LTDA matricula: 504-03, fls. 216 do L. 2-A-2); deste segue confrontando com Imóvel E-Gleba Solidade, com o seguinte azimuth e distancia: 350°26 '43 - 4529,52M, até o vértice M-09, ponto inicial da descrição deste perímetro Todos os azimutes e distancia, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM, localizada no município de Belágua/MA, onde se encontrou área e 3.218,0587 hectares e perímetro de 26.485,40 metros: TRANSMITENTE: ITUMAR-DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA; ADQUIRENTE COMPRADOR: ORLANDO COSTA; TITULO DE AQUISIÇÃO: ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA, lavradas as fls. 167v/168 do livro 08 ato Notarial no 013/00170 do cartório do Ofício único de Presidente Vargas no valor de R\$ 2.400.000,00; **R-508-5 (20/06/2015) Hipoteca – PRIMEIRA ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA O IMÓVEL** seguinte: uma gleba de terras de lavrar e criar denominada de gleba SOLIDADE, situada no município de Belagua-MA, com 3.218,0587 hectares e perímetro de 26.485,40 metros, com os limites e confrontações constantes da MATRICULA 508, e registro no. 508-4 deste cartório nos termos da ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA, PARA GARANTIA DE CREDOR ROTATIVO EM FAVOR DE TERCEIROS E OUTRAS AVENÇAS, lavrada no livro no. 0661 pagina 109 a 117, do livro 10 TABELIAO DE NOTAS DE PROTESTO DE LETRAS E TITULOS DA COMARCA DE ITU- ESTADO DE SÃO PAULO em data de 17 de maio de 2013 no valor de R\$ 7.730.000,00, OUTORGANTE HIPOTECANTE: SENHOR ORLANDO COSTA; OUTORGADAS CREDORAS: BRASIL KIRIN INDUSTRIA DE BEBIDAS S/A; **AV- 508-2 – (07/08/2013)** Proprietário: ITUMAR DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA, imóvel gleba SOLIDADE; MATRICULA; 508 município: selagua; área (há) 1257 3218.0587. Código SNCR; 9501656473659; ARTN°/CRE NA. 000110383847450595105345; responsável técnico; João Pedro Freitas da Silva; código de credenciamento; CAO. certificação nº 121307000051-49-1 certificamos que a poligonal que define os limites do imóvel rural acima mencionado não se sobrepões, nesta data, a nenhuma outra

poligonal constante de nosso cadastro georeferenciado e ainda conforme declarado pelo responsável técnico João Pedro Freitas da Silva Filho, credenciado no INCRA sob o código CAO. Os trabalhos foram executados de acordo com a norma técnica de georeferenciamento de IMOVEIS RURAIS DO INCRA, 2-Esta certidão não implica em reconhecimento do domínio sobre o polígono certificado na exatidão dos limites e confrontações a ele vinculados e nem exime o proprietário e o responsável técnico pela execução dos trabalhos dos técnicos de responsabilidade pelas informações prestadas São Luís-MA, 26 de Julho de 2013, Assina José Reinaldo Moura Bezerra, membro do comitê responsável pela análise técnico, ordem de serviço Sr-12 (MA) 6/n.045/2011 de 03 de Junho de 2011, código de credenciamento junto ao INCRA CIS. E assina P/P inelegível, por José Reinaldo Moura Bezerra- Presidente do Comitê Regional de Certificação, ordem de serviço SR-12 (MA) G/n. 045/2011 de 03 de Junho de 2011, código de credenciamento junto ao INCRA CIS. O presente certificado vem acompanhado da respectiva planta; **AV- 508-3 (30/05/2023) Penhora Exequenda – AVERBAÇÃO DE PENHORA**, referente à Ação de Execução de Título Extrajudicial-Obrigações, processo Digital 1004028-53.2016.8.26.0286, da 1a Vara Cível do Foro de Itu — Comarca de Itu — São Paulo em, que são partes, como exequente Companhia de Bebidas Brasil Kirin e outro, executado como Itumar Distribuidora de Bebidas Eireli e outro, fica nomeado O(a) executado(a) MARIA VICENTINA PIRES COSTA e ITUMAR DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS EIRELI, Maria Vicentina Pires Costa como depositário(a), independentemente de outra formalidade Agravo de Instrumento 2020919-49.2018.8.26.0000; relator(a) Silveira paulilo; órgão julgador: 21a Câmara de Direito Privado; Foro Itu — 3a. Vara Civil; data do julgamento: 03/04/2018; data de Registro: 03/04/2018. procedo a presente averbação premonitória por ser bem penhorável Pertencente à executada.

LOTE 05:

“01 (UM) APARTAMENTO DE 124,84m², mais bem descritos na matrícula a seguir transcrita: “O apartamento nº 42, localizado no 4º pavimento do “EDIFÍCIO SAM MATIN” com entrada principal pela Rua Coronel Spinola de Castro, nº 4061, situado na VILA REDENTORA, bairro desta cidade e comarca de São José do Rio Preto, possuindo área útil de 124,84m², área comum de

30,5082m² e área total de 155,3482m², cabendo-lhe uma quota parte ideal de 19,0976m², equivalente a 1,9162% do terreno e nas demais dependências e instalações de uso comum de 2,5268 m² e área total de 12,8668 m², cabendo-lhe uma quota parte ideal útil de 1,5817m², equivalente a 0,0158%, comportando um veículo.'." Cadastro Municipal nº 0104201015. Matrícula nº 78.405 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Spínola de Castro, nº 4061, Apt. 42 – Edifício San Martin, Centro – São José do Rio Preto/SP - CEP 15015-500. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais). Em dezembro de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 403.074,65 (quatrocentos e três mil setenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos), em setembro de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIOS:** Maria Vicentina Pires Costa.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: A avaliação foi realizada por Oficial de Justiça (fls. 1585/1595), sendo constado na data de 16/12/2025, que há *155,3482m² localizado na Rua Coronel Spínola de Castro, 4061, Apt. 42 – Edifício San Martin Centro – São José do Rio Preto, Conforme consta na avaliação feita por oficial de justiça o apartamento conta com uma vaga de garagem, com sala em formato L para três ambientes, dois quartos com armários embutido. Uma suíte com sacada, cozinha ampla, banheiro social, área de serviço com banheiro e quarto para empregada, piso laminado em alguns pontos danificado, uma parede de um quarto com pintura danificada.*

ÔNUS/GRAVAMES: R.001/78.405 (21/12/1998) **Compra e Venda** – Averbação de compra e venda, os proprietários: Durval Buffulin e s.m Lucia Crevelin Buffulin, venderam o imóvel objeto desta matrícula a Ivonetti Delben; **R.002/78.405 (30/06/2004) – Doação** – Averbação de doação: Ivonetti Delben, doou o imóvel objeto dessa matrícula a Maria de Fatima Cassettari Mimessi e s.m Marcio Constantino Mimessi 2) Maria Valeria Cassetari Pinoti e s.m. Walter Pinoti Junior. Doação feita da parte disponível do patrimônio da doadora; **R.005/78.405 (16/04/2009) – Compra e Venda** – Imóvel vendido para Maria Vicentina Pires Costa; **AV.006/78.405 (10/02/2015) Registro da garagem na prefeitura -**

Averbação para constar que a vaga de garagem objeto desta matrícula encontra-se cadastrada na prefeitura Municipal Sob nº 0104201049; **AV.8/78405 – Compra e Venda ineficaz em razão de fraude à execução** - Averbação para constar a fraude a execução, expedida pela 1ª Vara Cível do foro de Itu/SP nos autos do processo nº 1004028-53.2016.8.26.0286 execução civil movida por HNK BR BEBIDAS LDA em face de MARIA VICENTINA PIRES COSTA; **AV.9/78405 – (23/06/2025) Penhora Exequenda** – Penhora exequenda para garantia da execução no valor de R\$ 186.070.304,91, em 14/07/2025.

OBSERVAÇÃO: Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados, cabendo ao arrematante a responsabilidade de buscá-los junto aos órgãos competentes

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visita, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Tratando-se de leilão de direitos decorrentes de contrato de alienação fiduciária, serão sub-rogados os valores dos débitos perante o credor fiduciário até o limite do valor depositado a título de pagamento da arrematação, obedecendo a ordem no concurso de credores, a ser estabelecida pelo Juiz da causa. Em caso de eventual saldo remanescente perante o credor fiduciário, o arrematante será responsável pelo pagamento do saldo devedor.

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES - JUCESP nº 1.099.

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

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, será devida a comissão ao leiloeiro oficial na ordem de 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação do bem, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: Nos termos do disposto no § 7º do artigo 895 do CPC, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento

parcelado. O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior ao fixado pelo juízo.

A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 30% (trinta por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 10 (dez) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Taxa SELIC. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

O pagamento da primeira parcela deverá ser efetivada no mesmo dia da arrematação nos meses subsequentes, sob pena de incidência de multa de 10% (dez por cento) (CPC, art. 895, §4º).

O atraso de 03 (três) parcelas, consecutivas ou não, acarretará o vencimento antecipado das parcelas vincendas, com aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre o saldo devedor, podendo o exequente optar pela execução do saldo devedor, garantido pela hipoteca judicial, ou pela resolução da arrematação. Neste último caso, será restituído ao arrematante o valor pago após deduzidas as despesas com o desfazimento da arrematação e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da arrematação.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@apiceleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

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 pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil. **Todas as providencias e custas relacionadas a desocupação do imóvel (seja do antigo proprietário ou de eventual inquilino ou de eventual ocupante), serão providenciadas e arcadas exclusivamente pelo arrematante.**

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.apiceleiloes.com.br e do telefone (11) 4858-0432.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital

será publicado no sítio eletrônico www.apiceleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Itu, 22 de setembro de 2026.

Dra. Andrea Leme Luchini

Juíza de Direito