3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ourinhos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **CHAVANTES AGROPECUÁRIA LTDA ME**, inscrita no CNPJ sob o nº 56.591.878/0001-01; **ESPÓLIO DE SERGIO BUENO PEREIRA DA CUNHA (depositário), na pessoa de seus herdeiros SÉRGIO RENNÓ PEREIRA DA CUNHA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 078.922.698-78; **MARCELO RENNÓ PEREIRA DA CUNHA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 145.752.428-70; **FERNANDO RENNÓ PEREIRA DA CUNHA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 200.165.608-41; e **RICARDO RENNÓ PEREIRA CUNHA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 263.762.948-71; **bem como da interessada JANE RENNÓ PEREIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 061.856.938-36.

O Dr. Cristiano Canezin Barbosa, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ourinhos/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 interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **KARLA ALESSANDRA OLIVEIRA ROSINI ROCHA e outros (credores hipotecários)** em face de **CHAVANTES AGROPECUÁRIA LTDA ME e outros - Processo nº 0000001-82.1987.8.26.0408,** 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 visitação nem 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 01/02/2027 às 15:00 h** e se encerrará **dia 04/02/2027 às 15:00 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 04/02/2027 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 25/02/2027 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

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.

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 através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail ourinhos3cv@tjsp.jus.br, observado os prazos marcados no artigo 895, inciso I e II do CPC. Referidas propostas serão apreciadas pelo juízo caso o leilão se encerre negativo. As propostas de pagamento parcelado só serão admitidas acima do piso do leilão e sempre preferido o lance à vista, art. 895. **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).**

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 guia de depósito que será enviada 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a 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. Por qualquer motivo caso 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 4.893 (antiga 9.656) DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CHAVANTES/SP - IMÓVEL: Um imóvel rural situado em Chavantes-SP, localizado na Fazenda Santa Maria ou Santa Maria do Ralpho, denominado "Fazenda Nossa Senhora de Fátima", constituído pelos lotes nºs 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 e 14, com área total de 2.026.750 m², iguais a 202,675 hectares, ou sejam, 83,75 alqueires paulistas de terra. Assim descrita: começa no marco de madeira de lei que foi cravado na margem direita do Córrego Nohemia, segue confrontando com o lote nº 15, rumo SO 49° 28’ com 121,00 metros e no rumo SO 68°06’ cerca de 437,00 metros até um carreador estrada. Daí mede pelo dito "carreador-estrada" nos seguintes rumos e distâncias: NE 3° 31’ 254,40 metros; SO 83° 14’ 73,80 metros; SO 86°04’ 369,40 metros; SO 13°58’ 90,70 metros; SO 40° 24’ em 35,00 metros; NO 69°40’ em 36,80 metros; NE 3°04’ 90,80 metros e no rumo NO 58° 07’ em 39,80 metros, até um marco colocado na divisa da propriedade da Uselpa. Deste ponto, segue acompanhando a referida divisa nos seguintes rumos e distâncias: no rumo geral SO 19° 24’ em 378,90 metros, SO 25° 36’ em 15,40 metros; SO 19° 27’ em 116,00 metros; SO 16° 53’ em 36,00 metros até a estrada nº 41 colocada na cota de 474,50 metros, divisa com a futura inundação da Uselpa. Deste ponto, segue acompanhando a cota de 474,50 metros, divisa da futura inundação da Uselpa, até a margem direita do Córrego M. Nohemia acima mencionado e finalmente subindo por este segue até encontrar os lotes 12 e 13, ponto de partida da presente descrição. **Av.01. a)** que o imóvel foi dado em hipoteca ao BANCO DO

ESTADO DE SÃO PAULO S/A (atual BANCO SANTANDER BRASIL S.A). **b)** que nos autos da Ação de Execução, Processo nº 1.941/88, em trâmite na 1ª Vara Cível de Ourinhos/SP, requerida por BANCO BRASILEIRO DE DESCONTOS S/A contra SERGIO BUENO PEREIRA DA CUNHA e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **c)** que nos autos da Ação de Execução, Processo nº 1.285/88, em trâmite na 1ª Vara Cível de Ourinhos/SP, requerida por BANCO BRASILEIRO DE DESCONTOS S/A contra SERGIO BUENO PEREIRA DA CUNHA e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Av.03.** Penhora, processo nº 00000161719888260408-1.

INCRA nº 628.026.000.817-4.

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 10.310.000,00 (dez milhões trezentos e dez mil reais) para setembro de 2021, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES: Consta as fls.134 dos autos da carta precatória que BANCO SANTANDER BRASIL S.A cedeu os créditos hipotecários a KARLA ALESSANDRA ROSSINI ROCHA e outros. Consta agravo de Instrumento nº 2186351-42.2026.8.26.0000, pendente de julgamento. O produto da arrematação permanecerá depositado à ordem deste juízo até a definição do crédito. Eventual pedido de adjudicação ou de remição será apreciado à luz do valor que vier a ser fixado (fls.3500/3.503).

Ourinhos, 10 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Cristiano Canezin Barbosa
Juiz de Direito