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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário WALDOMIRO MINATEL**, inscrito no CPF/MF sob o nº 08.460.872/0001-44; **bem como sua mulher e coproprietária MARGARIDA APARECIDA RAMPAZO MINATEL**, inscrita no CPF/MF sob o nº 223.488.738-00.

O Dr. Guilherme De Cillos Chalita, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Brotas/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **FORTRAC VEICULOS E MAQUINAS AGRICOLAS LTDA** em face de **WALDOMIRO MINATEL - Processo nº 0000406-95.2021.8.26.0095,** 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 22/01/2027 às 15:00 h** e se encerrará **dia 28/01/2027 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 28/01/2027 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 18/02/2027 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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

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

DA PREFERÊNCIA – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

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

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

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

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

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

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

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

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

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 22.702 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BROTAS/SP - IMÓVEL: UM IMÓVEL RURAL denominado SÍTIO SANTA MARGARIDA PARCELA 1, com a área de 53,2352 hectares, perímetro de 5.661,70 e benfeitorias de ranchos, 2.500 pés de café, pastagens e cercas de arames, situado no município de TORRINHA, Comarca de Brotas, no imóvel Bomfim, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AA6-M-8297 de coordenadas (Longitude: -48°12'16,755", Latitude: -22°26'15,927" e Altitude: 827,96 m), representadas no sistema geodésico local (SGL), tendo como DATUM SIRGAS 2000, meridiano central 51° WGR, situado no limite do SÍTIO TRÊS D (matrícula 21.427), antes Gleba 6 de Edesio Minatel, e na faixa de domínio da RODOVIA ESTADUAL SP-304 Deputado Amauri Barroso de Souza (trecho Torrinha/Dois Córregos), junto ao km- 248+386.31 m à 15,00 metros em normal ao eixo da

Rodovia deste segue confrontando com o D.E.R, pela lateral da faixa de domínio, paralelo ao eixo da via, distante 15,00 m do referido eixo, com os seguintes azimutes e distâncias: 140°53' e 14,51 m até o vértice AA6-V-6526, Longitude -48°12'16,435", Latitude: -22°26'16,293" e Altitude: 826,28 m) 140°28' e 36,53 m até o vértice AA6-V-6527 (Longitude: -48°12'15,622", Latitude: -22°26'17,209" Altitude: 825,67 m) 138°10' e 41,00 m até o vértice AA6-V-6528 Longitude: -48°12'14,666", Latitude: -22°26'18,202" Altitude: 825,75 m) 135°43' e 42,19 m até o vértice AA6-V-6529 (Longitude: -48°12'13,636", Latitude: -22°26'19.184 Altitude: 826,20 m) ; 133°27' e 42,27 m até o vértice AA6-V-6530, (Longitude: -48°12'12,563", Latitude: -22°26'20 129" e Altitude: 827,23 m) ; 131°02' e 37,20 m até vértice AA6-V-6531, (Longitude: -48°12'11,582", Latitude: -22°26'20,923" é Altitude: 828,50 m) e 128°53' e 5,88 m até o vértice AA6-M-10203, (Longitude: -48°12'11,422", Latitude: -22°26'21,043" e Altitude: 830,82 m), situado na faixa de domínio da RODOVIA ESTADUAL SP-304 Deputado Amauri Barroso de Sousa trecho Torrinha/Dois Córregos), junto ao km 248+264 e no limite do SÍTIO SANTA MARGARIDA PARCELA 2 (matrícula 22.703); deste deflete à direita e segue confrontando com O SÍTIO SANTA MARGARIDA - PARCELA 2 com os seguintes azimutes e distâncias: 219°12' e 433,54 m até o vértice AA6- M-10269, (Longitude: -48°12'21,006", Latitude: -22°26'31,962" e Altitude: 845,76 m) ; 223°09' e 68,91 m até o vértice AA6- M-10268, (Longitude: -48°12'22,654", Latitude: -22°26'33,596" e Altitude: 844,28 m) ; 242°39' e 76,84 m até O vértice AA6- M-10267, (Longitude: -48°12'25,041", Latitude: : -22°26'34,743" e Altitude: 840,51 m) ; 256°25' e 131,48 m até o vértice AA6- M-10266, (Longitude: -48°12'29,510", Latitude: -22°26'35,746" e Altitude: 831,67 m) ; 265°41' e 97,02 m até o vértice AA6-M-10265, (Longitude: -48°12'32,893", Latitude: -22°26'35,983" e Altitude: 817,53 m) ; 306°02' e 15,53 m até o vértice AA6-M-10264, (Longitude: -48°12'33,332", Latitude: -22°26'35,686" e Altitude: 815,24 m) ; 257°52' e 52,88 m até o vértice AA6- M-10263, (Longitude: -48°12'35,140", Latitude: -22°26'36,047" e Altitude: 793,77 m) ; 276°34' e 39,47 m até o vértice AA6-M-10262, (Longitude: -48°12'36,511", Latitude: -22°26'35,900" e Altitude: 785,89 m) ; 266°29' e 57,33 m até o vértice AA6-M-10261, (Longitude:-48°12'38,512", Latitude: -22°26'36,014" e Altitude: 770,78 m) ; ; 274°30' e 24,30 m até o vértice AA6-M-10260, (Longitude: -48°12'39,359", Latitude: -22°26'35,952" e Altitude: 769,28 m) 327°52' e 9.73 m até O vértice AA6- M-10259, (Longitude: -48°12'39,540" Latitude -22°26'35,684" e Altitude: 767,47 m); 242°28' 020,31 m até O vértice AA6-M-10258, (Longitude: -48°13'11,180", Latitude: -22°26'51,013" e Altitude: 538,36 m) e 274 e 234,77 m até O vértice AA6-M-7321 Longitude: -48°13'19,369", Latitude: -22°26'50,467" e Altitude: 552,05 m), situado na divisa do SÍTIO SANTA MARGARIDA PARCELA 2 (matrícula n° 22.703) e no limite da FAZENDA NOVA QUERÊNCIA (matrícula 9947), antes Armando Rochite) deste deflete à direita e passa a confrontar com a FAZENDA NOVA QUERÊNCIA com os seguintes azimutes e distâncias: 339°32' e 18,16 m até o vértice AA6-M-7322, (Longitude: -48°13'19,591", Latitude: -22°26'49,914" e Altitude: 559,32 m) 299°14' e 37,16 m até O vértice AA6-M-7323, (Longitude -4813'20,725", Latitude: -22°26'49,324" e Altitude: 563.46 m): m) 275°40' e 22,67 m até O vértice AA6-M-7324, (Longitude -48°13'21,514", Latitude: -22°26'49,251" e Altitude: 564.41 m); 268°09' e 125,00 m até O vértice AA6-M-7325 (Longitude: -48°13'25,883", Latitude: -22°26'49,382" e Altitude: 560,28 m); ; 04°45' e 28,59 m até o vértice AA6-M-7326. Longitude: -48°13'25,800", Latitude: -22°26'48,456" Altitude. 558,75 m); 15°50' e 73,55 m até O vértice AA6-M-7327, Longitude: -48°13'25,098", Latitude: -22°26'4 e Altitude: 553,63 m), e 81°29' e 78,94 m até O vértice AA6-M-7328, (Longitude: -48°13'22,368", Latitude: -22°26'45, 76" e Altitude: 557,46 m), situado na divisa da FAZENDA NOVA QUERÊNCIA (matrícula 9947) e no limite do SÍTIO TRÊS D II (matrícula 21429), antes Gleba 6 de Edesio Minatel; deste deflete à direita e segue confrontando com O SÍTIO TRÊS D II, com os seguintes azimutes e distâncias: 109°09' e 134,35 m até O vértice AA6-M-8306, (Longitude: -48°13'17,930", Latitude: -22°26'47,209" e Altitude: 554,40 m) e 109°11' e 128,98 m até o vértice AA6-M-8305, (Longitude: -48°13'13,670", Latitude: -22°26'48,587" e Altitude: 545,31 m), situado na divisa do SÍTIO TRÊS D II (matrícula 21429) e no limite do SÍTIO SANTA TEREZINHA (matrícula 21428, antes Gleba 6; deste segue confrontando com o SÍTIO SANTA TEREZINHA com os seguintes azimutes e distâncias: 109°18' e 69,99 m até O vértice AA6-M-8304, (Longitude: -48°13'11,360", Latitude: -22°26'49,339" e Altitude: 542,68 m) ; 28°09' e 116,96 m até o vértice AA6-M-8303, (Longitude: -48°13'09,430", Latitude: -22°26'45,987" e Altitude: 547,02 m) e 50°28' e 65,17 m até o vértice AA6-M-8302, (Longitude:

-48°13'07,672", Latitude: -22°26'44,639" e Altitude: 551,78 m), situado no leito de um CÓRREGO SEM DENOMINAÇÃO; deste deflete à esquerda e segue pelo referido córrego à montante, dividindo o veio d'água com O SÍTIO SANTA TEREZINHA (matrícula 21428) com os seguintes azimutes e distâncias: 26°48' e 23,65 m até o vértice AA6-P-14950, (Longitude: -48°13'07,299", Latitude: -22°26'43,953 e Altitude: 551,43 m) ; 59°08' e 26,21 m até o vértice AA6-P-14949, Longitude: -48°13'06,512", Latitude: -22°26'43,516" e Altitude: 552,21 m) ; 50°28' e 25,32 m até O vértice AA6-P-14948, (Longitude: -48°13'05,829", Latitude: -22°26'42 992" e Altitude: 553,32 m) ; ; 114°51' e 12,51 m até O vértice AA6-P-14947, (Longitude: -48°13'05,432", Latitude: -22°26'43,163" e Altitude: 554,16 m) ; 40°36' e 21,92 m até O vértice AA6-P-14946, (Longitude: -48°13'04,933", Latitude: -22°26'42,682" e Altitude: 556,44 m) e 107°40' e 26,65 m até vértice AA6-P-14945, (Longitude: -48°13'04,045", Latitude: -22°26'42,885" e Altitude: 558,10 m), situado no leito do CORREGO SEM DENOMINAÇÃO, na divisa do SÍTIO SANTA TEREZKNHA (matrícula 21428) e no limite do SÍTIO TRÊS D (matrícula 21427) antes Gleba 6 de Edesio Minatel) deste deflete direita segue pelo referido córrego a montante, dividindo veio d'água, com o SÍTIO TRÊS D, com os seguintes azimutes e distâncias: 148°02' e 8,48 m até O vértice AA6-F-14944 (Longitude: -48°13'03,888", Latitude: -22°26'43,109 e Altitude: 557,65 m) ; 35°42' e 31,06 m até O vértice (Longitude: -48°13'03,254", Latitude: -22°26 299" Altitude: 559,00 m) ; 16°10' e 32,03 m até o vértice AA6-P-14942, (Longitude: -48°13'02,942", Latitude: -2226'41 299" e Altitude: 563,07 m); ; 84°48' e 28,23 m até o vértice AA6-P-14941, (Longitude: -48°13'01,959", Latitude: : -22°26'41,216" e Altitude: 562,68 m) ; 48°06' e 36,76 m até o vértice AA6-P-14940, (Longitude: -48°13'01,002", Latitude: -22°26'40,418" e Altitude: 565,63 m) ; 18°36' e 32,53 m até O vértice AA6-P-14939, (Longitude: -48°13'00,639", Latitude: -22°26'39,416" e Altitude: 569,45 m) ; 87°33' e 28,88 m até O vértice AA6-P-14938, (Longitude: -48°12'59,630", Latitude: -22°26'39,376" e Altitude: 571,81 m) ; 08°15' e 42,21 m até se vértice AA6-P-14937, (Longitude: -48°12'59,418", Latitude: -22°26'38,018" e Altitude: 573,02 m) ; 81°17' e 29,68 m até O vértice AA6-P-14936, (Longitude: -48°12'58,392", Latitude: -22°26'37,872" e Altitude: 573,52 m) ; 41°45' e 31,34 m até O vértice AA6-P-14935, (Longitude: -48°12'57,662", Latitude: -22°26'37,112" e Altitude: 576,15 m) ; 23°21' e 68,46 m até O vértice AA6-P-14934, (Longitude: -48°12'56,713", Latitude: -22°26'35,069" e Altitude: 587,71 m) ; 46°34' e 84,26 m até O vértice AA6-P-14933, (Longitude: -48°12'54,573", Latitude: -22°26'33,186" e Altitude: 595,90 m) 39°29' e 47,67 m até o vértice AA6-P-14932, (Longitude: -48°12'53,513", Latitude: -22°26'31,990" e Altitude: 608,97 m) ; 22°18' e 65,24 m até o vértice AA6-P-14931, (Longitude: -48°12'52,647", Latitude: -22°26'30,028" e Altitude: 622,59 m) ; 05°00' e 69,54 m até O vértice AA6-P-14930, (Longitude: -48°12'52,435", Latitude: -22°26'27,776" e Altitude: 641,32 m) ; 335°06' e 34,52 m até o vértice AA6-P-14929, (Longitude: -48°12'52,943", Latitude: -22°26'26,758" e Altitude: 647,11 m) 27°21' e 41,25 m até O vértice AA6-P-14928, (Longitude: -48°12'52,280" Latitude: -22°26'25,567" e Altitude: 655,61 m) ; 33°13' e 95m até o vértice AA6-P-14927, (Longitude: -48°12'51,342" Latitude: -22°26'24,236" e Altitude: 672,49 m); 51°18' 37.70 m até o vértice AA6-P-14926, (Longitude: -48°12'50 313"X Latitude: -22°26'23,470" e Altitude: 684,20 m) e 56°05' 22 m até O vértice AA6-M-8301, (Longitude: 070", Latitude: -22°26'20,818" e Altitude: 780,93 situado no leito do CÓRREGO SEM DENOMINAÇÃO, junto à quina do TOMBADOR SUPERIOR DA SERRA; deste deflete à direita, deixa 6 referido córrego e segue pela quina do tombador superior da serra, confrontando com o SÍTIO TRÊS D (matrícula 21427), com os seguintes azimutes e distâncias: 158°02' 4.74 m até o vértice AA6- P-14925, (Longitude: -48°12'46.008" Latitude: -22°26'20,961" e Altitude: 778,72 m) ; 212 54' e 44,01 m até o vértice AA6- P-14924, (Longitude: -48°12'46,844", Latitude: -22°26'22,162" e Altitude: 768,93 m 7847 40,49 m até o vértice AA6- P-14923, (Longitude -48°12'46,814", Latitude: -22°26'23,478" e Altitude: 763.20 m); 171°49' e 66,23 m até o vértice AA6- P-14922, (Longitude: -48°12'46,485", Latitude: -22°26'25,609" e Altitude: 74°12' e 29,27 m até O vértice AA6- P-14921, (Longitude: 48°12'45,500", Latitude: -22°26'25,350" e Altitude: 784.99 m); ; 121°57' e 75,97 m até o vértice AA6- P-14920, (Longitude: -48°12'43,246", Latitude: -22°26'26,657" e Altitude: 789.31 m); ; 130°05' e 34,87 m até o vértice AA6- P-14919, (Longitude: -48°12'42,313", Latitude: -22°26'27,387" e Altitude: 787,05 m) ; 122°19' e 23,18 m até O vértice AA6- P-14918, (Longitude: -48°12'41,628", Latitude: -22°26'27,790" e Altitude: 786,22 m); ; 81°34' e 74,70 m até o vértice AA6- P-14917, (Longitude: -

48°12'39,044", Latitude: -22°26'27,434" e Altitude: 815,85 m) ; 110°50' e 33,29 m até o vértice AA6- P-14916, (Longitude: -48°12'37,956", Latitude: -22°26'27,819" e Altitude: 816,97 m) ; 121°46' e 43,46 m até o vértice AA6- P-14915, (Longitude: : -48°12'36,664", Latitude: -22°26'28,563" e Altitude: 818,47 m) e 127°55' e 54,06 m até O vértice AA6- M-8300, (Longitude: -48°12'35,173", Latitude: -22°26'29,643" e Altitude: 815,49 m); deste deflete à esquerda, deixa a quina do tombador superior da serra e segue confrontando com o SÍTIO TRÊS D, com os seguintes azimutes e distâncias: 51°26' e 247,85 m até O vértice AA6-M-8299, (Longitude: : -48°12'28,396", Latitude: -22°26'24,621" e Altitude: 839,20 m); 51°28' e 198,16 m até o vértice AA6-M-8298, (Longitude: -48°12'22,975", Latitude: -22°26'20,609" e Altitude: 847,43 m), e 51°00' e 228,89 m até O vértice AA6-M-8297, ponto inicial da descrição deste perímetro. **Consta na Av.01 desta matrícula** que foi dado em hipoteca a favor do BANCO DO BRASIL, 290 sacas de 60kg de café arábica beneficiado. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

INCRA nº 6231054712590 (conf.Av.02).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 4.439.815,60 (quatro milhões quatrocentos e trinta e nove mil oitocentos e quinze reais e sessenta centavos) para agosto de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Brotas, 13 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Guilherme De Cillos Chalita
Juiz de Direito