

VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE TAMBAÚ/SP

O **Dr. Leonardo Mussin de Freitas**, MM. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0001497-85.2002.8.26.0614 – Execução de Título Executivo.

Exequente: COOP. DOS CAFEICULTORES E CITRICULTORES DE S. PAULO COOPERCITRUS, CNPJ: 45.236.791/0001-91, na pessoa de seu representante legal

Executados:

- **JOSÉ EDUARDO FABIANO**, CPF: 617.120.438-20 (**sucessor de ELIZABETH DE ALMEIDA FABIANO e LUIZ FABIANO**);
- **PAULO CESAR FABIANO**, CPF: 002.157.948-26 (**sucessor de ELIZABETH DE ALMEIDA FABIANO e LUIZ FABIANO**)

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA;**
- **FERRARI AGRO INDUSTRIA LTDA**, CNPJ: 54.846.951/000-05, na pessoa de seu representante legal (**credor hipotecário**);
- **VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE TAMBAÚ/SP**, processo nº 000246503.2011.8.26.0614; 0003583-82.2009.8.26.0614;
- **KLEBER EDUARDO FABIANO**, CPF: 260.633.848-04 (**terceiro adquirente**);
- **KARINE MARIA FABIANO LAXA**, CPF: 309.197.658 e seu esposo, **MARCELO LAXA**, CPF: 192.028.778-74 (**terceiro adquirente**);
- **ESTEFANO BORTOLOTTI FABIANO**, CPF: 192.028.778-74 (**terceiro adquirente**);
- **EULÁLIA FABIANO**, CPF: 359.087.448-16 (**terceiro adquirente**);
- **ANA ELIZABETH FABIANO**, CPF: 297.595.618-59(**terceiro adquirente**);
- **ZELINDA BORTOLOTTI FABIANO**, CPF: N/C;
- **MARIA APARECIDA PERLE FABIANO**, CPF: N/C;

1º Leilão

Início em **23/05/2025**, às **16:00hs**, e término em **26/05/2025**, às **16:00hs**.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 9.596.437,21**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **26/05/2025**, às **16:01hs**, e término em **16/06/2025**, às **16:00hs**.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 7.677.149,76**, correspondente a **80%** do valor da avaliação, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas sobre o valor da parte ideal do executado nesta ação, respeitada, assim, a cota parte sobre a avaliação de cada coproprietário (art. 843, § 2º do CPC).

Descrição do Bem

UMA GLEBA DE TERRAS, COM A ÁREA DE 759.019,664 METROS QUADRADOS, OU SEJAM 75,902 HECTARES, OU AINDA 31,364 ALQUEIRES PAULISTAS, DE TERRAS DE PASTO, CULTURA E CAPOEIRA, CONTENDO CASAS DE COLONOS, AÇUDE E OUTRAS BENFEITORIAS, SITUADA NAS FAZENDAS TERRA VERMELHA DE CIMA E JARDIM, NESTE MUNICÍPIO E CIRCUNSCRIÇÃO DE TAMBAÚ, assim descrita:- 0, referido imóvel é delimitado por um polígono irregular cuja descrição se inicia no ponto 12, assinalado em planta, - seguindo até o ponto 13, por cerca de arame, na extensão de 60,615 metros, no rumo de 12° 47' 27" NW, confrontando com Antonio Donizete Tambolim; do ponto 13 segue até o ponto 14, por cerca de arame, na extensão de 62,943 metros, no rumo de 12° 56' 41" NW, confrontando com Antonio Donizete Tambolim; do ponto 14 segue até o ponto 15, por cerca de arame na extensão de 67,154 metros, no rumo de 13° 08' 26" NW, confrontando com Antonio Donizete Tambo 11m; do ponto 15 segue até o ponto 16, por cerca de aramé, na extensão de 70,746 metros, no rumo de 13° 08' 40" NW, confrontando com Antonio Donizetti Tambolim; do ponto 16 segue até o ponto 17, por cerca de arame, na extensão de 106.056 metros, no rumo de 13° 28' 22" NW, confrontando com Antonio Donizete Tambolim; do ponto 17 segue até o ponto 18, por cerca de arame, na extensão de 61,999 metros, no rumo de 13° 30' 05" NW, confrontando com Antonio Donizete Tambolim; do ponto 18 segue até o ponto 19, por cerca de arame, na extensão de 61,098 metros, no rumo de 10° 05' 06" NW,

confrontando com Antonio Donizete Tambolim; do ponto 19 segue até o ponto 20, por cerca de arame, na extensão de 61,019 metros, no rumo de $16^{\circ} 38' 55''$ NW, confrontando com Antonio Donizete Tambolim; do ponto 20 segue até o ponto 21, por cerca de arame, na extensão de 30,092 metros, no rumo de $13^{\circ} 16' 48''$ NW, confrontando com Antonio Donizete Tambolim; do ponto 21 segue até o ponto 22, por cerca de arame, na extensão de 15,382 metros, no rumo de $53^{\circ} 17' 03''$ NE, confrontando com Laurindo Luiz Barbon; do ponto 22 segue até o ponto 23, por cerca de arame, na extensão de 14.223 metros, no rumo de $59^{\circ} 19' 36''$ NE, confrontando com Laurindo Luiz Barbon; do ponto 23 segue até o ponto 24, por cerca de arame, na extensão de 50,983 metros, no rumo de $63^{\circ} 18' 00''$ NE, confrontando com Laurindo Luiz Barbon; do ponto 24 segue até o ponto 25, por cerca de arame, na extensão de 664,371 metros, no rumo de $55^{\circ} 02' 33''$ NE, confrontando com Laurindo Luiz Barbon; do ponto 25 segue até o ponto 26, por cerca de arame, na extensão de 35,148 metros, no rumo de $71^{\circ} 22' 12''$ /NE, confrontando com Laurindo Luiz Barbon; do ponto 26 segue até o ponto 27, por córrego abaixo, na extensão de 79,881 metros, no rumo de $78^{\circ} 08' 35''$ SE, confrontando com Dante Tonato; do ponto 27 segue até o ponto 28, por córrego abaixo, na extensão de 22,366 metros, no rumo de $51^{\circ} 00' 38''$ SE, confrontando com Dante Tonato; do ponto 28 segue até o ponto 29, por córrego abaixo, na extensão de 48,607 metros, no rumo de $81^{\circ} 40' 27''$ SE, com Dante Tonato; do ponto 29 segue até o ponto 30, por córrego abaixo, na extensão de 182,133 metros, no rumo $89^{\circ} 03' 30''$ NE, confrontando com Dante Tonato; do ponto 30 segue até o ponto 31, por córrego abaixo, na extensão de 56,979 metros, no rumo de $59^{\circ} 21' 51''$ SE, confrontando com Dante Tonato; do ponto 31 segue até o ponto 32, por cerca de arame, na extensão de 199,600 metros, no rumo de $15^{\circ} 53' 05''$ SW, confrontando com Alzimar Nogueira Villela; do ponto 32 segue até o ponto 33, por cerca de arame, na extensão de 165,102 metros, no rumo de $15^{\circ} 53' 06''$ SW, confrontando com Alzinar Nogueira Villela; do ponto 33 segue até o ponto 34, por cerca de arame, na extensão de 38,098 metros, no rumo de $15^{\circ} 48' 07''$ SW, confrontando com Alzimar Nogueira Villela; do ponto 34 segue até o ponto 35, por cerca de arame, na extensão de 48,422 metros, no rumo de $16^{\circ} 22' 39''$ SW, confrontando com Alzinar Nogueira Villela; do ponto 35 segue até o ponto 36, por cerca de arame, na extensão de 58,534 metros, no rumo de $89^{\circ} 30' 52''$ NE, confrontando com Alzimar Nogueira Villela; do ponto 36 segue até o ponto 37, por cerca de arame, na extensão de 69,719 metros, no rumo de $83^{\circ} 29' 04''$ NE, confrontando com Alzimar Nogueira Villela; do ponto 37 segue até o ponto 38, por cerca de arame, na extensão de 57,852 metros, no rumo de $85^{\circ} 11' 33''$ NE, confrontando com Alzimar Nogueira Villela; do ponto 38 segue até o ponto 39, por cerca de arame, na extensão de 43,533 metros, no rumo de $32^{\circ} 57' 34''$ SE, confrontando com Alzinar Nogueira Villela; do ponto 39 segue até o ponto 40, por cerca de arame, na extensão de 65,533 metros, no rumo de $31^{\circ} 24' 26''$ SE, confrontando com Alzinar Nogueira Villela; do ponto 40 segue até o ponto 41, por cerca de arame, na extensão de 64,001 metros, no rumo de $31^{\circ} 24' 28''$ SE, confrontando com Alzimar

Nogueira Villela; do ponto 41 segue até o ponto 42, por córrego acima, na extensão de 46,258 metros, no rumo de 87° 28' 49" SW, confrontando com Solange Rocha Casagrande; do ponto 42 segue até o ponto 43, por córrego acima, na extensão de 36,730 metros, no rumo de 07° 59' 42" SW, confrontando com Solange Rocha Casagrande; do ponto 43 segue até o ponto 44, por córrego acima, na extensão de 28,447 metros, no rumo de 36° 05' 11" SW, confrontando com Solange Rocha Casagrande; do ponto 44 se que até o ponto 45, por córrego acima, na extensão de 73,795 metros, no rumo de 68° 59' 19" SW, confrontando com Solange Rocha Casagrande; do ponto 45 segue até o ponto 46, por córrego acima, na extensão de 74,251 metros, no rumo de 42°, 52' 59" SW, confrontando com Solange Rocha Casagrande; do ponto 46 segue até o ponto 47, por córrego acima, na extensão de 124.909 metros, no rumo de 53° 49' 20" SW, confrontando com Solange Rocha Casagrande; do ponto 47 segue até o ponto 48, por córrego acima, na extensão de 122,082 metros, no rumo de 40° 45' 58" SW, confrontando com Solange Rocha Casagrande; do ponto 48 segue até o ponto 49, por cerca de arame, na extensão de 192,00 metros, no rumo de 76° 48' 23" NW, confrontando com Solange Rocha Casagrande; do ponto 49 segue até o ponto 50, por cerca de arame, na extensão de 76,691 metros, no rumo de 76° 48" 24" NW, confrontando com Solange/Ro-- cha Casagrande; do ponto 50 segue até o ponto 51, por cerca de arame, na extensão de 42,469 metros, no rumo de 78° 26' 33" NW, confrontando com Solange Rocha Casagrande; do ponto 51 segue até o ponto 52, por cerca de arame, na extensão de 27,051 metros, no rumo frontando com Solange Rocha Casagrande; do ponto 53 segue até o ponto 54, por cerca de área e 56° 32' 15" SW, confrontando com Solange Rocha Casagrande; do ponto 52 segue até o pon to 53, por cerca de arame, na extensão de 62,551 metros, no rumo de 58° 29' 04" SW, na extensão de 85,916 metros, no rumo de 58° 22' 17" SW, confrontando com Solange Rocha Casagrande; do ponto 54 segue até o ponto 55, por cerca de arame, na extensão de 64,370 metros, no rumo de 58° 25' 15" SW, confrontando com Solange Rocha Casagrande; do ponto 55 segue até o ponto 56, por cerca de arame, na extensão de 66,085 metros, no rumo de 58° 26' 19" SW, confrontando com Solange Rocha Casagrande; do ponto 56 até o ponto 57,- por cerca de arame, na extensão de 60,167 metros, no rumo de 58° 49' 59" SW, confrontando com Solange Rocha Casagrande; do ponto 57 segue até o ponto 58, por cerca de arame, na extensão de 49,682 metros, no rumo de 57° 24' 01" SW, confrontando com Solange Rocha Casagrande; do ponto 58 segue até o ponto 12, por cerca de arame, na extensão de 93,130 metros, no rumo de 10° 52' 38" NW, confrontando com Valdemar Voltarelli, totalizando uma Área de 759.019,664 metros quadrados, ou 75,902 hectares, ou ainda 31,364 alqueires paulistas, devidamente cadastrada no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA sob o número 619.108.005.886-3; área total 98,1; modulo rural 13,7; no de módulos rurais 6.62; módulo fiscal 20,0; no de módulos fiscais 4,90; fração mínima de parcelamento 2,0; em nome de Ednir Marie Merlo Hypolito..

Consta do laudo de avaliação (fls. 1.527): A Avaliado por oficial de justiça em R\$ 300.00,00 (trezentos mil reais) o alqueire em janeiro de 2025.

Matrícula: 7.103 do Cartório de Registro de Imóveis de Tambaú/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 423 dos autos, bem como na **AV. 07** da matrícula. Consta, na **AV.02**, que o imóvel desta matrícula é beneficiado com uma servidão de passagem, devidamente registrada no Livro 02, sob n. R.2-M. 7.104. Consta no **R. 03 HIPOTECA** em favor de Ferrari Agroindústria LTDA. Consta, na **AV. 05, DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXRAJUDICIAL** derivada destes autos. Consta na **AV.06, DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA** da partilha de bens constante na R.04, por decisão proferida nestes autos. Consta, na **AV. 08 PENHORA**, derivada dos autos nº 000246503.2011.8.26.0614 da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta na **AV.09, DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA** da partilha de bens constante na R.04, por decisão proferida nos autos n. 0003583-82.2009.8.26.0614, da Vara Única do Foro da Comarca de Tambaú/SP. Consta dos autos, fls. 578, a decisão que reconheceu a ineficácia da partilha amigável realizada envolvendo o bem constrito. Consta, **AGRADO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2300093-16.2024.8.26.0000, ao qual foi negado provimento, tendo sido interposto Recurso Especial, que foi inadmitido, cuja decisão encontra-se pendente de trânsito em julgado. Consta, **AGRADO DE INSTRUMENTO**, autos n. 22968474620238260000, ao qual foi negado provimento, tendo sido interposto Agravo em Recurso Especial, pendente de distribuição perante o Superior Tribunal de Justiça. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE CIB: N/C; INCRA 619.108.005.886-3; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente.

DEPOSITÁRIO: Luiz Fabiano.

Avaliação: R\$ 9.409.200, em janeiro de 2025.

Débito da ação: R\$ 221.258,74, em setembro de 2018, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de boleto bancário.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante.



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

① Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Tambaú, 14 de abril de 2025.

Dr. Leonardo Mussin de Freitas,

Juiz de Direito