

23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

O **Dr. Vítor Gambassi Pereira**, MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/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: 1078688-86.2019.8.26.0100 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S.A, CNPJ: 01.023.570/0001-60, na pessoa do seu representante legal (e credor hipotecário);

Executado: JOSÉ AUGUSTO ASTUTT TANNURE, CPF: 803.660.311-04;

Interessados:

- **OCUPANTES DOS IMÓVEIS;**
- **UNIÃO FEDERAL/SP;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA;**
- **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARRA DO GARÇAS/MT**, autos n. 035/200;
- **23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 1006552-57.2020.8.26.0100;1171394-15.2024.8.26.0100;

1º Leilão

Início em **10/10/2025**, às **15:00hs**, e término em **13/10/2025**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 7.070.239,39; LOTE 2 – R\$ 11.295.340,01, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **13/10/2025**, às **15:01hs**, e término em **03/11/2025**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 5.656.191,51; LOTE 2 – R\$ 9.036.272,01, correspondentes a **80%** do valor da avaliação atualizada, nos termos da r. decisão de fls. 3.010/3.014.

Descrição dos Bens

LOTE 1 - LOTE DE TERRAS, SITUADO NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM-MT, COM A ÁREA DE 138,19HA (CENTO TRINTA E OITO HECTARES E DEZENOVE ARES), QUE PASSA A DENOMINAR-SE SÍTIO ITAPOÃ, DESMEMBRADA DE UMA ÁREA MAIOR DE 5.962HAS DENOMINADO GLEBA CALIFÓRNIA, CUJA ÁREA DESMEMBRADA encontra-se dentro dos seguintes limites e confrontações; Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado nas confrontações da Fazenda Humaitá e Projeto Itaquere. Deste ponto segue ao rumo de NE 06°30'SW na extensão de 4.009,47metros, confrontando com a Fazenda Humaitá, até encontrar outro marco. Deste ponto segue no rumo SE 82°00'16"NW, na extensão de 412,00metros, confrontando com a Fazenda Salto Belo. Deste ponto segue no rumo de SW 08°19'49" na extensão de 3.918,93metros, confrontando com a Fazenda Felicidade, até encontrar outro marco. Deste ponto segue no rumo de SW 88°34'37"NE na extensão de 298,10metros, confrontando com o Projeto Itaquere, até encontrar o marco que serviu como ponto de partida deste referido roteiro. Obs: Orientação em rumos magnéticos. Tudo conforme memorial descritivo e planta, firmados por Renato lokmiu Eng Civil, datados de 22.05.85. Originário da transcrição anterior sob nº 4.373, Barra do Garças-MT. Matrícula anterior: Matrícula nº 25.662 registro datado de 10 de julho de 1985, do Cartório do 1º Ofício de Barra do Garças-MT. Cadastro: Código do Imóvel: 901237100129-9; área total: 1.406,9000ha; módulo rural do imóvel: 30,0000ha, nº de módulos rurais: 28,502 módulos fiscal 80,0000(ha); nº de módulos fiscais: 17,5862; FMP 4,0000(ha); Município sede

do imóvel: Novo São Joaquim; localização do Imóvel Rural: Estrada do Projeto Itaquere, km 50; nº do CCIR: 00575765097.

Consta do laudo de avaliação (fls. 1.324/1.402): Ao consultar os dados dos imóveis, foi identificado que ambas as matrículas objeto de demanda estão inscritas na base do SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária) logo, a matrícula nº 853 está inscrita sob parcela 763cdb57-7006-4904-88bc 386f199b81f6, sendo verificada a dimensão total de 138,0773 hectares. Com o auxílio de imagens de satélite, foi observado que o imóvel inscrito sob matrícula nº 853, é composto por área de agricultura (34,2726 hectares), área de pastagem (35,0066 hectares), área de vegetação nativa (68,653 hectares) e hidrografia (0,0618 hectares), com um total de 137,9940 hectares de área. A propriedade denominada Sítio Itapoã (mat. 853), possui dimensão de 137,9940 hectares e possui um percentual de 50% de área aberta, destinado a agricultura e pecuária. No momento da vistoria in loco, a matrícula nº 853 e nº 854 estavam ocupadas por cultivo agrícola

Matrícula: 853 do Cartório de Registro de Imóveis de Novo São Joaquim/MT.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 426/427 dos autos, bem como no **R.42** da matrícula. Consta, na **AV.03**, que em conformidade com o termo de responsabilidade e preservação de floresta, data de 16 de junho de 1988, a floresta ou forma de vegetação existente com a área de 69,95 hectares, relativos a 50% da totalidade do imóvel objeto da matrícula fica **GRAVADA COMO DE UTILIZAÇÃO LIMITADA**, não podendo nela fazer qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do IBDF. Consta, na **AV.07**, que em conformidade com o termo de responsabilidade e preservação de floresta, data de 04 de fevereiro de 1992, a floresta ou forma de vegetação existente com a área de 27,63,80 hectares, relativos a 20% da totalidade do imóvel objeto da matrícula fica **GRAVADA COMO DE UTILIZAÇÃO LIMITADA**, não podendo nela fazer qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do IBAMA. Consta, na **AV.13, PENHORA** derivada dos autos n. 035/200, da 2ª Vara Cível da Comarca de Barra do Garças/MT. Consta, no **R.24, HIPOTECA** em favor de Banco Rabobank Internacional Brasil S/A. Consta, no **R.25, HIPOTECA** em favor de Banco Rabobank Internacional Brasil S/A. Consta, no **R.26, HIPOTECA** em favor de Banco Rabobank Internacional Brasil S/A. Consta, no **R.28, HIPOTECA** em favor de Banco Rabobank Internacional Brasil S/A. Consta, **EMBARGOS À EXECUÇÃO**, autos n. 1006552-57.2020.8.26.0100, julgados improcedentes, cuja sentença foi mantida em grau de apelação, atualmente, tendo sido interposto **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL, AREsp nº 2782965/SP**, em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2351155-95.2024.8.26.000, cujo acórdão não conheceu em parte do recurso e, na parte conhecida, negou-se provimento, em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2053608-05.2025.8.26.0000, em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2055837-

35.2025.8.26.0000, em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2357736-29.2024.8.26.0000, em trâmite. Consta, **AÇÃO REVISIONAL**, autos n. 1171394-15.2024.8.26.0100, da 23 Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, em trâmite. Consta, **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, fls. 3.023/3.027, pendente de julgamento.

CONTRIBUINTE CIB nº: 8.527.125-0 (área maior) (R.28); Em pesquisa realizada em 11/08/2025, não constam **débitos fiscais**, conforme certidão negativa expedida.

DEPOSITÁRIO: O atual possuidor.

Avaliação: R\$ 6.465.293,50, em setembro de 2023.

LOTE 2 - LOTE DE TERRAS, SITUADO NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE NOVO SÃO JOAQUIM-MT, DENOMINADO "FAZENDA NOVO HORIZONTE", COM A ÁREA DE

150,00HA (CENTO E CINQUENTA HECTARES), dentro dos seguintes limites e confrontações: Principiando num marco de madeira de lei que foi cravado na divisa das terras da Fazenda Itapoã, deste ponto segue no rumo Az.190°32'37", na extensão de 1.091,21metros, confrontando com as terras da Fazenda Itapoã até encontrar outro marco. Deste ponto segue no rumo Az.280°07'36" na extensão de 1.000,00metros, confrontando com as terras do Projeto Itaquere, até encontrar outro marco. Deste ponto segue no rumo Az.10°07'36" na extensão de 710,00metros, confrontando com terras da Fazenda Sorocaba, até encontrar outro marco. Deste ponto segue no rumo Az.280°32'37" na extensão de 1.033,10metros, confrontando com terras da Fazenda Sorocaba, até encontrar outro marco. Deste ponto segue no rumo Az.10°32'37", na extensão de 388,50metros, confrontando com terras da Fazenda Pena Branca I, até encontrar outro marco. Deste segue no rumo Az.100°32'37" na extensão de 2.038,24 metros, confrontando com as terras de Fazenda Aliança, até encontrar o marco que serviu como ponto de partida deste roteiro. Obs. Rumos magnéticos. Tudo conforme consta do Memorial descritivo e planta, firmados por Adelcio Zacatto. Cadastro: Código do Imóvel: 950041412384-3; área total: 150,0000ha; módulo rural do imóvel: 0,0000ha, nº de módulos rurais: 0,00; módulo fiscal: 80,0000 ha; nº de módulos fiscais: 1,8700; FMP 4,0000(ha); Município sede do imóvel: Novo São Joaquim; localização do Imóvel Rural: Estrada do Projeto Itaquere, km 50, nº do CCIR: 01786303091.

Consta do laudo de avaliação (fls. 1.324/1.402): Ao consultar os dados dos imóveis, foi identificado que ambas as matrículas objeto de demanda estão inscritas na base do SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária). A matrícula nº 854 sob parcela e248ab92-ceb9-4e1c-ae18-a2761bf3189e, com dimensão de área de 149,0520 hectares. O imóvel inscrito sob matrícula nº 854, é composto por área de agricultura (31,7636 hectares), área de pastagem (97,7037 hectares) e área de vegetação nativa (19,3924 hectares), logo, soma um total de área de 148,8597 hectares. A matrícula nº 888 é composta em sua totalidade por agricultura, que

soma um total de área de 72,7052 hectares. A propriedade denominada Fazenda Novo Horizonte (mat. 854), possui dimensão de 148,8597 hectares, destinado a agricultura e pecuária, sendo cerca de 66% da área destinado a pecuária e 21% a agricultura. No momento da vistoria in loco, a matrícula nº 853 e nº 854 estavam ocupadas por cultivo agrícola

Matrícula: 854 do Cartório de Registro de Imóveis de Novo São Joaquim/MT.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 411/412 dos autos, bem como no **R.38** da matrícula. Consta, na **AV.03 e AV.04**, que em conformidade com o termo de responsabilidade e preservação de floresta, data de 16 de junho de 1988, a área de 120,00 hectares, equivalente a 80% do total da propriedade passível de exploração, sendo 20% equivalente a 30,00ha de utilização limitada, na qual fica proibida a execução de qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do IBAMA. Consta, na **AV.05**, que em conformidade com o termo de responsabilidade e preservação de floresta, data de 17 de março de 1993, a floresta ou forma de vegetação existente com a área de 30,00ha, relativos a 20% da totalidade do imóvel objeto da matrícula fica **GRAVADA COMO DE UTILIZAÇÃO LIMITADA**, não podendo nela fazer qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do IBAMA. Consta, no **R.13**, **HIPOTECA** em favor de Banco Rabobank Internacional Brasil S/A. Consta, no **R.19**, **HIPOTECA** em favor de Banco Rabobank Internacional Brasil S/A. Consta, no **R.20**, **HIPOTECA** em favor de Banco Rabobank Internacional Brasil S/A. Consta, no **R.21**, **HIPOTECA** em favor de Banco Rabobank Internacional Brasil S/A. Consta, no **R.24**, **HIPOTECA** em favor de Banco Rabobank Internacional Brasil S/A. Consta, **EMBARGOS À EXECUÇÃO**, autos n. 1006552-57.2020.8.26.0100, julgados improcedentes, cuja sentença foi mantida em grau de apelação, atualmente, tendo sido interposto **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL, AREsp nº 2782965/SP**, em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2351155-95.2024.8.26.000, cujo acórdão não conheceu em parte do recurso e, na parte conhecida, negou-se provimento, em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2053608-05.2025.8.26.0000, em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2055837-35.2025.8.26.0000, em trâmite. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2357736-29.2024.8.26.0000, em trâmite. Consta, **AÇÃO REVISIONAL**, autos n. 1171394-15.2024.8.26.0100, da 23 Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, em trâmite. Constam, **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, fls. 3.023/3.027, pendente de julgamento.

CONTRIBUINTE CIB nº: 1.178.004-5 (R.24); Em pesquisa realizada em 11/08/2025, não constam **débitos fiscais**, conforme certidão negativa expedida. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

Avaliação: R\$ 10.328.884,83, em setembro de 2023.

Débito da ação: R\$ 29.229.837,18, em fevereiro de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 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 remissão: Na hipótese de acordo ou remissão 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.



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 os bens imóveis penhorados até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 25 de agosto de 2025.

Dr. Vítor Gambassi Pereira,

Juiz de Direito