

## 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA/SP

A **Dra. Ana Helena Cardoso Coutinho Cronemberger**, MMa. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapecerica da Serra/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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0006091-98.2011.8.26.0268** – Cumprimento de Sentença.

**Exequente: MARIA JOSÉ MIGLIORI FRAGA**, CPF: 205.214.878-70;

**Executado: IGREJA CRISTÃ APOSTÓLICA RENASCER EM CRISTO**, CNPJ: 57.742.959/0001-10, na pessoa do seu representante legal;

### Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA;**
- **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA/SP**, autos n. 537/02;
- **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAJAÍ/SC**, autos n. 0024636-34.2013.8.24.0033/01;
- **4ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO**, autos n. 0005781-66.2017.4.03.6182;

**1º Leilão**

Início em **11/05/2026**, às **11:00hs**, e término em **14/05/2026**, às **11:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 2.051.903,71**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **14/05/2026**, às **11:01hs**, e término em **08/06/2026**, às **11:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 1.231.142,22**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**UMA GLEBA DE TERRAS COM A ÁREA DE 100 ALQUEIRES, OU 242,00 HECTARES OU AINDA 2.420.000,00 METROS QUADRADOS, DE CULTURA E CAMPO, COM A DENOMINAÇÃO ESPECIAL DE "SÍTIO NOVA ESPERANÇA"**, com frente para a uma servidão, cujo eixo tem início no Km. 10 + 361,33 metros da Estrada Oliveira Barros à Biguazinho, e, distante desta 3.010,67 metros, no distrito, município e comarca de Miracatu, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações:- Tem início no marco M4B, cravado na margem esquerda, da servidão acima referida, segue pela diretriz desta servidão rumo 42°48'37"NW, por 809,56 metros até o marco 13, confrontando com o remanescente da Fazenda Brasil, defletindo para a esquerda e ainda confrontando com o remanescente da Fazenda Brasil, no rumo de 47°13'21"SW, percorre 2.989,33 metros até o marco 14, onde deflete para a esquerda, e, confrontando com a Serra da Lagoinha, no rumo de 42°30'SW, e distância de 809,56 metros, chega ao Marco M4A, onde deflete para a esquerda e confrontando com o remanescente da Fazenda Brasil, e no rumo de 47°13'21"NE, retorna ao ponto de partida, após 2.989,33 metros de percurso; Este perímetro mede 7.597,78 m e cobre uma área de 2.420.000,00m<sup>2</sup>, ou 242,00 hectares, ou ainda, 100,00 alqueires paulistas". Imóvel esse devidamente cadastrado no INCRA, sob nº 9500508981479 – área total 763,3800ha – mód. Rural 50,2223 – nº mód. Rurais 15,20 – mód. Fiscal 16,0 – nº mód. Fiscais 47.7112 – fração mínima de parcelamento 3,0ha.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 413/415):** Trata-se de um imóvel localizado em região rural.

**Matrícula:** 10.603 do Cartório de Registro de Imóveis de Miracatu/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 321 dos autos, bem como na **AV.04** da matrícula. Consta, na **AV.02, PENHORA** derivada dos autos n. 537/02, da 3ª Vara Cível da Comarca de Itapeverica da Serra/SP. Consta, na **AV.03, PENHORA** derivada dos autos n. 0024636-34.2013.8.24.0033/01, da 4ª Vara Cível da Comarca de Itajaí/SC. Consta, na **AV.05, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0005781-66.2017.4.03.6182, da 4ª Vara de Execuções Fiscais da Seção Judiciária de São Paulo.

**CONTRIBUINTE NIRF: N/C; INCRA: 9500508981479;** Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente.

**DEPOSITÁRIO:** A executada.

**Avaliação:** R\$ 1.992.200,00, em maio de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 279.998,11, em outubro de 2018, 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](http://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 **3%** 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**. Caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para **6% (seis) por cento**.

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.



**Compromisso e Responsabilidade do Licitante:** Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretiráveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento,

desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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](http://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 o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



Itapecerica da Serra/SP, 09 de março de 2026.

**Dra. Ana Helena Cardoso Coutinho Cronemberger,**

Juíza de Direito