

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – VARA ÚNICA – FORO DA COMARCA DE
TAQUARITUBA
C250803**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação do executado: JOÃO NUNES JUNIOR – ESPÓLIO – CPF: 162.135.998/00 Representado por MARIA MADALENA NUNES – CPF: 256.762.468-63, coproprietário JOSÉ BENEDITO DE ALMEIDA – CPF: 171.848.898-00 E ELISANGELA GELAIN DE ALMEIDA – CPF: 288.942.528-25; em razão da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº. 0001570-97.2006.8.26.0620 -** , em trâmite perante a **Vara Única – Foro da Comarca de Taquarituba, ajuizada por Bunge Fertilizantes S/A.**

O MM. Juiz de Direito, Dr. João Lucas Martins, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cassia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel:** Gleba nº. 10-A, situada neste município e comarca de Taquarituba, nas Fazenda denominadas Silveiras ou Ribeirão do Muniz, também conhecida por Nunes ou Taquari e ainda Soares, com a área de 61,00 hectares, com as seguintes divisas e confrontações: Iniciando junto ao marco 0-1 situado na margem direito da água de Francisco Dias, na confrontação desta gleba com Fabio Gomes, e ponto divisor com a gleba nº. 6 de Francisco Soares de Oliveira, segue confrontando com este, percorrendo rumo NE 71°30' – 330,00 metros até o ponto e marco N-1 e divisor desta gleba com a de nº. 6 de Francisco Soares de Oliveira e a gleba de nº. 5 de Maria José Fortunata e seu marido José Faustino de Almeida; deflete à direita, segue confrontando com estes últimos finalmente com a gleba de nº. 4 de João Soares de Oliveira, 2ª gleba, percorrendo rumo SE 23°15' – 682,00 metros até o marco e ponto R-1; deflete à esquerda, segue confrontando com a gleba de nº. 4 de João Soares de Oliveira, 2ª Gleba, e percorre rumo NE 79°15' – 425,00 metros até o ponto e marco T-1, situado junto do leito de água do córrego e na confrontação deste gleba com a Fazenda São José dos Irmãos Metran; deflete à direita, segue confrontando com a gleba ou Fazenda São José ds Irmãos Metran e subindo pelo leito do córrego, percorre 60,00 metros até o marco de nº 7, situado junto da cerca de arame; segue confrontando com os mesmos, por cerca de arame existente na linha do perímetro, percorre rumo SW 30°50' – 761,00 metros até o marco de nº. 6, cravado junto do olho d'água; deflete à direita, segue pelo leito do olho d'água e percorre 108,00 metros até chegar ao marco de nº 05 ou leito da água da estrada velha, deflete à esquerda, confrontando com os mesmos, percorre pelo leito da água da estrada velha, a distância de 380,00 metros até o marco de nº. 4; deflete à direita, segue confrontando com Sebastião Pinto, sobe pelo leito da água

até o olho d'água, marco de nº. 3 e início de uma cerca de arame rumo NW 03°15' – 615,00 metros até o marco de nº. 2, cabeceira da água do Francisco Dias e ponto divisor desta gleba com Fabio Gomes; segue confrontando com Fabio Gomes; pelo leito da água do Francisco Dias percorre 570,00 metros até o ponto e marco 0-1, divisor desta gleba com a de nº. 6 de Francisco Soares de Oliveira, ponto inicial na descrição destas divisas e confrontações.

Localização: O acesso aos imóveis é bom, estão localizados a aproximadamente 13,5Km do centro da cidade de Taquarituba em local considerado Zona Rural, tem seu acesso partindo do centro comercial do município, segue pela Rodovia do Medonho, sentido bairros, percorre cerca de 13,0km, por estrada com pavimentação asfáltica/terra, virando a direita, deixando esta rodovia, seguindo por estrada não pavimentada 1,5km chegando ao imóvel matrícula 9.807.

Observação: O imóvel encontra-se totalmente plantado com a cultura de soja, confronta com a estrada do medonho, água de Francisco Dias, conta com parte de açude, não possui nenhum tipo de benfeitorias e possui cercas em algumas divisas.

Matrícula Imobiliária nº			9.807 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taquarituba/SP	
Inscrição Cadastral nº			629.162.003.484-0	
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
Av.2	11/02/2008	Penhora	316/06	Comercial Sul Paraná S/A
Av.3	20/08/2008	Penhora	765/2006	Bunge Fertilizantes S/A
R.8	24/11/2014	Hipoteca	-	Banco de Lage Landen Brasil S/A
Av.9	14/09/2023	Penhora (penhora Exequenda)	0001570-97.2006.8.26.0620	Bunge Fertilizantes S/A

Valor de avaliação: R\$ 6.533.629,48 (dezembro/2024) – Laudo de Avaliação às fls. 794/820.

Valor de avaliação atualizado: R\$ 6.792.617,71 (agosto/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

- 2. Descrição do imóvel:** Parte ideal de 73,00079%, ou seja, 26,1729 hectares da gleba nº. 10-B, situada neste município e comarca de Taquarituba, nas Fazenda denominadas Silveiras ou Ribeirão do Muniz, também conhecida por Nunes ou Taquari e ainda Soares, com a área de 35,8529 hectares, com as seguintes divisas e confrontações: iniciando junto ao marco C, situado na margem direita da água de Francisco Dias, na confrontação desta gleba com Francisco Gomes e ponto divisor com a gleba nº. 7 do Condomínio Benedito Soares de Oliveira, segue confrontando com este, rumo NE – 68°00' – 500,00 metros até chegar ao ponto e marco N, situado

junto ao caminho e divisor desta gleba com a de nº. 8 de Lázara – Eleutéria de Oliveira e seu marido Sebastião Delfino da Silva; deflete à direita, confrontando com este último, percorre rumo NE 81°00' – 90,00 metros e marco P, situado na cabeceira da nascente; deflete à direita, segue confrontando com a gleba de nº. 08 de Lazara Eleutéria de Oliveira e seu marido Sebastião Delfino da Silva, e pelo leito da nascente percorre 320,00 metros, até o ponto e marco Q, barra das nascentes e ponto divisor desta gleba com a de nº. 8 dos referidos condôminos e a gleba de nº. 5 de Maria José Fortunata e seu marido José Faustino de Almeida; deflete à direita, segue confrontando com os últimos, gleba nº. 5 (2º gleba) e pelo leito da nascente, percorre 170,00 metros até o ponto e marco D-1, situado na cabeceira da nascente; deflete à esquerda, confrontando com os mesmos, percorre rumo NE 50°00' – 80,00 metros até o marco e ponto E-1, deflete à direita, segue confrontando com a gleba de nº. 5 dos referidos condôminos até chegar ao marco F-1 e percorrendo rumo SE 20°00' – 120,00 metros; deflete à direita, segue confrontando com a gleba de nº. 6, de Francisco Soares de Oliveira (2º gleba) finalmente com a gleba de nº. 7, de Benedito Soares de Oliveira (2º gleba) percorrendo rumo SW 80°15' – 630,00 metros até chegar junto ao leito da água de Francisco Dias, ponto e marco G-1 e na confrontação com Francisco Gomes; deflete à direita, segue confrontando com Francisco Gomes, e pelo leito da água de Francisco dias, percorre a distância de 560,00 metros até ao marco “0” e divisor desta com a gleba de Benedito Soares de Oliveira, ponto inicial da descrição destas divisas e confrontações.

Localização: O acesso aos imóveis é bom, estão localizados a aproximadamente 13,5Km do centro da cidade de Taquarituba em local considerado Zona Rural, tem seu acesso partindo do centro comercial do município, segue pela Rodovia do Medonho, sentido bairros, percorre cerca de 13,0km, por estrada com pavimentação asfáltica/terra, virando a direita, deixando esta rodovia, seguindo por estrada não pavimentada 0,5km chegando ao imóvel matrícula 9.808.

Observação: O imóvel encontra-se totalmente plantado com a cultura de soja, confronta com estrada/caminho de servidão e água de Francisco Dias, não possui nenhum tipo de benfeitorias e possui cercas em algumas divisas.

Visitação: Por autorização do MM. Juízo da causa, a leiloeira nomeada nos autos poderá administrar a visita de potenciais interessados no imóvel; cabendo aos referidos entrarem em contato antecipadamente com a empresa gestora Globo Leilões para fins de verificação da aplicabilidade e efetivação do ato.

Matrícula Imobiliária nº			9.808 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taquarituba/SP	
Inscrição Cadastral nº			629.162.003.484-0	
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
Av.2	30/03/2007	Penhora	745/2006	Jorge Luiz Franco E Cia Ltda
Av.4	02/07/2007	Penhora	012/07	Fabiana Aparecida Firmino Simões

Av.5	25/10/2007	Penhora	1324/2006	Septec Comercio Produção e Técnica de Sementes Ltda
Av.17	14/09/2023	Penhora (penhora Exequenda)	0001570- 97.2006.8.26.0620	Bunge Fertilizantes S/A

Valor de avaliação da parte ideal: R\$ 2.803.314,46 (dezembro/2024) – Laudo de Avaliação às fls. 794/820

Valor de avaliação da parte ideal atualizado: R\$ 2.914.435,77 (agosto/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito exequendo: R\$ 216.509,14 (março/2025).

DATAS DAS PRAÇAS: 1ª Praça terá início em 29 de setembro de 2025, às 11:00 horas, e se encerrará 02 de outubro de 2025, às 11:00 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguirá-se, iniciando-se em 02 de outubro de 2025, às 11:00 horas, e se encerrará 22 de outubro de 2025, às 11:00 horas. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília/DF.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1ª Praça, e, na 2ª Praça, aquele que oferecer lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - www.globoleiloes.com.br (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC). Nos termos do art. 895 do CPC/2015, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir

o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa deste (artigo 892, §1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remição. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLEMENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. 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, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, a leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”: 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 as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda por meio de Alienação Particular, conforme autorizado pelo Provimento CSM nº 1496/2008. Estabelece-se o prazo total de até 90 (noventa) dias para conclusão dessa modalidade de venda, divididos em ciclos sucessivos de 15 (quinze) dias corridos, ao longo dos quais poderão ser recebidas propostas de aquisição à vista ou parcelada. Cada proposta será submetida, imediatamente, à apreciação do MM. Juízo, independentemente da conclusão do ciclo em curso. Expirado o prazo total sem a efetivação da venda, a autorização para alienação particular será considerada encerrada.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º andar, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01311-200.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Taquarituba, 20 de agosto de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. JOÃO LUCAS MARTINS
JUIZ DE DIREITO