

Edital de **1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO** e de intimação de **JOSÉ CARLOS DA SILVA FOGAÇA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 748.993.768-04, **ESPÓLIO DE DAGMAR SIQUEIRA DA SILVA**, que era inscrita no CPF/MF sob o nº 182.326.198-13, representado pela inventariante **LUCÉLIA DA SILVA FOGAÇA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 265.968.328-05, **CARLOS DA SILVA FOGAÇA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 265.657.808-62, **SILVIA LÚCIA SANTOS ABREU FOGAÇA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 177.198.888-63, **GABRIEL DA SILVA FOGAÇA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 222.562.838-60, e a quem mais possam interessar, extraídas dos autos da **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**, autos nº **1004476-69.2019.8.26.0270**, movida por **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/7514-05.

O **Dr. FABRÍCIO AUGUSTO DIAS**, MM. Juiz da 3ª Vara Judicial da Comarca de Itapeva/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, com fundamento no artigo 879 e seguintes do CPC, e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, através da leiloeira pública oficial **THAIS SPAGOLLA FERNANDES**, JUCESP nº 926, levará a público leilão de venda e arrematação, por meio da plataforma eletrônica da **1,2,3 LEILÕES** ([www.123leiloes.com.br](http://www.123leiloes.com.br)), o imóvel abaixo descrito nas seguintes datas:

**1ª PRAÇA com início em 21/07/2025 às 15h e término no dia 24/07/2025 às 15h**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA com término no dia 13/08/2025 às 15h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

**IMÓVEL:** Uma área com 26,50 (vinte seis mil e meio) alqueires, ou sejam, 64,13 ha, ou ainda, 641.300,00 m<sup>2</sup>, desmembrada do imóvel rural denominado Fazenda Nova, situado neste município, assim descrito: A) “Tem início a presente descrição no “M-0” cravado na margem esquerda de um córrego divisor e no ponto onde divide com João Nicolau Mendes. Deste segue confrontando com Nilson Rodrigues Plens com os seguintes rumos e distâncias: 00º14’06”NE 863,217 metros, 15º31’58” NE



456,710 metros, até o “M-1”, cravado na margem de uma estrada municipal. Deste segue margeando e confrontando com a referida estrada no sentido Bº Pacova-Itapeva, cidade por uma distância de 201,755 metros, até o “M-2”. Deflete à esquerda e segue por um brejo, confrontando com João Nicolau Medes, por uma distância de 222,736 metros, até o “M-3”. Deflete à esquerda, ainda com a mesma confrontação, com o rumo e distância de 61°50’07” SE 20,826 metros, até o “M-4”. Deflete à direita ainda com a mesma confrontação com o rumo e distância de 56°03’22” SW 82,040 metros, até o “M-5”, cravado na margem do córrego da divisa. Deste segue pelo córrego da divisa no sentido água acima, confrontando com João Nicolau Mendes, por uma distância de 412,510 metros, até o “M-6”. Deste segue agora pelo meio de um valo divisor, ainda com a mesma confrontação por uma por uma distância de 720,606 metros, até o “M-7”, cravado na nascente de um córrego sem nome. Deste segue o córrego água abaixo, ainda com a mesma confrontação por uma distância de 55,021 metros até a barra deste com o córrego divisor onde está cravado o “M-8”. Deste segue pelo córrego divisor, ainda com a mesma confrontação por uma distância de 224,808 metros, até o “M-9”. Deixa o córrego e segue novamente por um valo divisor, ainda com a mesma confrontação, por uma distância de 626,905 metros, até o “M-10” e B) “Tem início a presente descrição no “M-0” cravado na margem de uma estrada municipal e no ponto divide com NILSON RODRIGUES PLENS. Deste segue confrontando com Nilson Rodrigues Plens com os seguintes rumos e distâncias: 37°40’17”NE 201,319 metros, 12°39’57” NE 52,707 metros, 08°52’44” NE 19,456 metros, até o “M-1”. Deflete à esquerda confrontado com a Agropecuária Itacolomi com o rumo e distância de 85°54’51” SW 198,158 metros até o “M-2”. Segue agora por um córrego sem nome, ainda com a mesma confrontação por uma distância de 55,337 metros, até o “M-3”. Deixa o córrego e segue agora por um brejo, confrontado com João Nicolau Mendes, por uma distância de 158,418 metros até o “M-4”, cravado na margem de uma estrada municipal. Deste segue margeando e confrontado com a referida estrada por uma distância de 198,661 metros, até o “M-0”, onde iniciou e termina esta descrição. - Imóvel este que é um só todo, mas que foi descrito em duas glebas em virtude de ser cortado pela estrada municipal e que passará desta data em diante denominar-se Sítio “VÓ TONHA”.

**De acordo com o laudo de avaliação, no imóvel há uma casa do caseiro, cerca de arame, açude e lavoura de milho.**



A acessibilidade ao imóvel é relativamente fácil, permitindo o acesso de qualquer tipo de veículo de carga, passeio e maquinário agrícola. O imóvel possui relevo relativamente ondulado e solo de terra vermelha argilosa, sem pedregosidades e de ótima qualidade para cultivo de grãos e pastagem. Ao seu entorno nota-se a predominância de áreas de pastagem, cultivo de lavouras e florestas de árvores para corte.

**Endereço onde está situado o imóvel:** Bairro da Taipinha, zona rural do município de Itapeva/SP, com acesso pela Rodovia Francisco Alves Negrão SP-258, Km 218,8 e por 4,5 km pela Estrada Vicinal Espiridião Lúcio Martins, e seguindo 2,0 km por estrada de terra.

**Imóvel matriculado sob nº 14.305 no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva – SP.**

**Número de Inscrição Cadastral (INCRA):** 636.070.027.529-7 (CCIR 57179259230).

**ÔNUS:** **Consta no R. 03** da matrícula, hipoteca censual de primeiro grau e sem concorrência de terceiros em favor do exequente; **Consta no R. 04** da matrícula, hipoteca censual de segundo grau e sem concorrência de terceiros em favor do exequente; **Consta no R. 05** da matrícula, hipoteca censual de terceiro grau e sem concorrência de terceiros em favor do exequente; **Consta no R. 06** da matrícula, hipoteca censual de quarto grau e sem concorrência de terceiros em favor do exequente; **Consta no R. 07** da matrícula, hipoteca censual de quinto grau e sem concorrência de terceiros em favor do exequente; **Consta no R. 08** da matrícula, hipoteca censual de sexto grau e sem concorrência de terceiros em favor do exequente; **Consta no R. 09** da matrícula, hipoteca censual de sétimo grau e sem concorrência de terceiros em favor do exequente; **Consta no R. 10** da matrícula, hipoteca censual de oitavo grau e sem concorrência de terceiros em favor do exequente; **Consta no R. 11** da matrícula, hipoteca censual de nono grau e sem concorrência de terceiros em favor do exequente; **Consta no R. 12** da matrícula, hipoteca censual de décimo grau e sem concorrência de terceiros em favor do



exequente; **Consta na Av. 13** da matrícula, a penhora do imóvel nos autos nº 1002528-29.2018.8.26.0270, em trâmite perante a 2ª Vara Judicial da Comarca de Itapeva/SP; **Consta na Av. 14** da matrícula, a penhora exequenda; **Consta na Av. 15** da matrícula, a penhora do imóvel nos autos nº 1000517-90.2019.8.26.0270, em trâmite perante a 2ª Vara Judicial da Comarca de Itapeva/SP; **Consta na Av. 16** de matrícula, a indisponibilidade dos bens de Carlos da Silva Fogaça (CPF nº 265.657.708-62), nos autos nº 1003569-60.2020.8.26.0270, em trâmite perante a 2ª Vara Judicial da Comarca de Itapeva/SP.

Dos autos consta embargos à execução nº 1000146-92.2020.8.26.0270, em trâmite perante a 3ª Vara Judicial da Comarca de Itapeva/SP, julgados improcedentes, pendente de julgamento de recurso pelo TJSP; Dos autos consta embargos de terceiro nº 1002912-79.2024.8.26.0270, em trâmite perante a 3ª Vara Judicial da Comarca de Itapeva/SP, tendo como objeto o imóvel matrícula nº 13.026 do CRI de Itapeva/SP, julgados improcedentes, pendente de julgamento de recurso pelo TJSP.

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS:** A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (artigo 1.499, inciso VI, do Código Civil).

**QUOTA-PARTE DO(S) COPROPRIETÁRIO(S) E/OU CÔNJUGE:** Conforme disposto no artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora em bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições e não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

**VALOR** do bem atualizado para **maio/2025: R\$ 7.152.822,84 (sete milhões, cento e cinquenta e dois mil, oitocentos e vinte e dois reais e oitenta e quatro centavos).**



**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU, taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

Os débitos mencionados são meramente informativos, nos termos dos artigos 886, inciso VI e 903, §5º, inciso I, ambos do CPC, cabendo ao interessado a sua conferência, de forma que o leiloeiro e o R. Juízo são isentos de qualquer responsabilidade em caso de eventual divergência encontrada e/ou apurada.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lance, bem como a comissão do Gestor de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil em favor do juízo, ou conforme orientações enviadas pelo gestor por e-mail logo após a arrematação. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, o gestor declarará o segundo lançador como vencedor do certame, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do NCPC, e penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal, tal informação será encaminhada ao R. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. A comissão do gestor não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo em caso de decisão judicial.

**PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: 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 inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC. A proposta conterá, 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, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a



modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 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 (artigo 895 e seguintes, do Novo CPC). No caso de parcelamento a comissão do gestor deverá ser paga à vista, aplicam-se as demais regras do NCPC.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO:** Em caso de remição ou acordo, a comissão de 2,5% sobre o valor da avaliação corrigida do imóvel será devida ao gestor.

**DAS CONDIÇÕES:** O imóvel será vendido em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel, efetiva imissão na posse, atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames, regularização de áreas entre outras, correrão por conta do arrematante.

**DO LEILÃO:** O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do portal [www.123leiloes.com.br](http://www.123leiloes.com.br).

**COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site [www.123leiloes.com.br](http://www.123leiloes.com.br). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.



**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira [www.123leiloes.com.br](http://www.123leiloes.com.br), em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, sendo as fotos meramente ilustrativas.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 1.506, Sala 1, Perdizes, Capital – SP, ou ainda, pelos telefones (11) 2131-0330 / 98383-7272 e e-mail: [contato@123leiloes.com.br](mailto:contato@123leiloes.com.br).

Ficam todos aqueles qualificados no preâmbulo do presente Edital, demais interessados, e respectivos patronos, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Itapeva, \_\_\_/\_\_\_/2025. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

---

**Dr. FABRÍCIO AUGUSTO DIAS**

