Edital de **1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO** e de intimação de **REINALDO DONIZETE DE MORAES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 340.030.948-67, **ALCIDES DE MORAES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 445.676.188-15, **IRACEMA PAES DE ALMEIDA MORAES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 139.037.388-67, e a quem mais possam interessar, extraídas dos autos da **Execução de Título Extrajudicial – Duplicata**, autos nº **1004327-68.2022.8.26.0270**, movida por **BELAGRÍCOLA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE PRODUTOS AGRÍCOLAS S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 79.038.097/0001-81.

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), o imóvel abaixo descrito nas seguintes datas:

1ª PRAÇA com início em 15/09/2025 às 15h e término no dia 18/09/2025 às 15h, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA com término no dia 08/10/2025 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: A GLEBA “D” da divisão da Fazenda São João, situada no Bairro Amarela Velha, deste município de comarca, com área de 11.6207 alqueires, ou seja, 28,1220 has., destacada de maior porção e dentro das seguintes divisas e confrontações: - Inicia-se o presente levantamento, no vértice da estrada municipal que liga Itapeva à Itaí, com cerca divisória da Gleba “C”, ora prometida a Aparecida de Moares e segue por essa estrada em direção à Itaí, com a distância de 210 ms.; segue pelo Córrego da Amarela Velha (água abaixo), confrontando com Sezefredo de Souza e herdeiros de Emílio Vaz, com a distância de 754 ms. a seguir, por cerca de arame, confrontando com estevão de, digo, Estevão Alves, com os seguintes rumos e

distâncias: SE 41º30`-142 ms., SE 19º45`-133ms.; SE 86º00`-109ms. e também por cerca de arame, segue confrontando com Francisco Júlio Conceição Netto, com o rumo de SE 08º30`e a distância de 200 ms. e finalmente, por cerca de arame, confrontando com a Gleba “C”, ora prometida a Aparecida de Moraes, com o rumo SW81º00`e a distância de 908 ms., indo encontrar o ponto de partida, encerrando o perímetro.

De acordo com a certidão do Sr. Oficial de Justiça, o imóvel contém 2 casas de alvenaria, padrão simples.

Endereço onde está situado o imóvel: Fazenda São João, Bairro Amarela Velha, Itapeva/SP, CEP: 18400-000.

Imóvel matriculado sob nº 11.854 no Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva – SP.

ÔNUS: Consta na Av. 10 da matrícula, a existência de ação de execução, autos nº 1006137-78.2022.8.26.0270, em trâmite perante a 3ª Vara Judicial da Comarca de Itapeva/SP, tendo as mesmas partes; **Consta na Av. 11** da matrícula, a penhora exequenda.

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.

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 **julho/2025: R$ 2.459.316,55 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil, trezentos e dezesseis reais e cinquenta e cinco centavos).**

DÉBITOS DO IMÓVEL: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de ITR, 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.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site 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, 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.

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