

Edital de 1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO e de intimação de **F&C APOIO AGRÍCOLA LTDA. – ME**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.351.261/0001-03, **RENATA NASCIMENTO DE FREITAS SILVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 118.114.198-28, **ESPÓLIO DE CARLOS CASTILHO DA SILVA**, que era inscrito no CPF/MF sob o nº 112.432.618-97, representado pelos herdeiros **MATHEUS CASTILHO FREITAS DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 457.112.558-51 e **VINÍCIUS CASTILHO DE FREITAS**, menor impúbere, inscrito no CPF/MF sob o nº 470.663.888-79, neste ato representado pela genitora **RENATA NASCIMENTO DE FREITAS SILVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 118.114.198-28, da usufrutuária **MARIA DE LOURDES DO NASCIMENTO DE FREITAS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 005.203.648-25, dos coproprietários **CRISTINA NASCIMENTO FREITAS CAVARZAN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 102.790.358-45, seu cônjuge **JOSÉ AUGUSTO CAVARZAN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 070.677.428-03, **JOSÉ MARIA DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 306.396.206-63, sua cônjuge **ROSANGELA REGINA CECCHIN DA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 055.549.408-03, **SILVIA OLINDA DA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 181.934.018-08, **SELMA APARECIDA DA SILVA BOARETTO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 264.993.648-78, seu cônjuge **JOSÉ CARLOS BOARETTO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 001.401.168-93, **NILTA TEREZINHA DA SILVA LEITE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 091.865.048-86, **MILTA PEDRINHA DA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 088.712.958-70, **SILVIO LUIZ DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 051.795.688-89, **JOÃO PEDRO FAUSTINO CAMILO DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 339.975.548-11, **FLAVIA NATALIE DA SILVA ZIBIANI PICCINI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 348.606.378-28, seu cônjuge **JOÃO ANTONIO PICCINI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 281.855.248-66, **KALIDA DA SILVA ZIBIANI ALVES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 389.278.068-40, seu cônjuge **RAFAEL PAIXÃO ALVES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 395.595.498-63, e a quem mais possam interessar, extraídas dos autos da **Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória**, autos nº **1002962-86.2016.8.26.0270**, movida por **NORIO FUJISAWA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 008.351.611-53 e **PAULO STORTI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 318.209.808-04.



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)), os imóveis abaixo descritos nas seguintes datas:

**LOTE 01:**

**1ª PRAÇA** com início em **22/09/2025 às 14h** e término no dia **25/09/2025 às 14h**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA** com término no dia **15/10/2025 às 14h**, 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 nua propriedade de** “O lote 8 da quadra 5, Vila São Judas Tadeu, desta cidade, medindo 11 x 27 metros, dividindo-se na frente com a rua Tres, de um lado com o lote 7, do outro lado com o lote 9 e nos fundos com o lote 10 e parte do lote 5, distante 22 metros da esquina da Avenida São Judas Tadeu, localizado no lote “par” da citada rua Tres”.

**De acordo com o laudo de avaliação, no terreno há 2 edificações (principal e edícula nos fundos). A edificação principal é composta por garagem, sala, hall, banheiro, 2 dormitórios, cozinha, área de serviço e despejo. A edícula é composta por 2 dormitórios, banheiro, sala e cozinha.**

**Endereço onde está situado o imóvel:** Rua Doutor Lino Ítalo Braile, nº 88, Vila São Judas Tadeu, São José do Rio Preto/SP, CEP: 15075-260.

**Imóvel matriculado sob nº 485 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto – SP.**

**Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 0408491000.**



**ÔNUS:** Consta no R. 11 da matrícula, usufruto vitalício para Maria de Lourdes do Nascimento de Freitas, inscrita no CPF/MF sob o nº 005.203.648-25; Consta na Av. 12 da matrícula, a penhora exequenda; Consta na Av. 13 da matrícula, a indisponibilidade de bens de Renata Nascimento de Freitas Silva, nos autos do processo nº 1001833-07.2020.8.26.0270, em trâmite perante a 3ª Vara Judicial da Comarca de Itapeva/SP.

**Conforme decisão proferida às fls. 873 dos autos, a expropriação do imóvel incidirá somente sobre a nua-propriedade, de modo que o arrematante só poderá entrar na posse do bem após a extinção do usufruto.**

**VALOR** do bem atualizado para **julho/2025: R\$ 358.488,73 (trezentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e setenta e três centavos).**

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Referido imóvel não possui débitos de IPTU junto a Municipalidade de São José do Rio Preto, conforme Certidão Negativa emitida em 22/07/2025.

**LOTE 02:**

**1ª PRAÇA** com início em **22/09/2025 às 14h30min** e término no dia **25/09/2025 às 14h30min**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA** com término no dia **15/10/2025 às 14h30min**, 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:** **11,1111% da parte ideal pertencente ao executado de Uma Propriedade Rural** com a **área 20,342596 hectares de terras**, encravada no imóvel rural geral da **“Fazenda Sapé ou Paula Vieira**, com a denominação especial de **“Sítio Três Coqueiros”**, situada neste município, tem início num ponto denominado 1, cravado por um lado na margem direita do Córrego Água Vermelha, e por outro com a cerca que divide com a área de Odair Sidney Parisi, com este segue confrontando com os rumos: **06°17'35"NE** com duzentos e seis metros e noventa e



seis (206,96) centímetros até o ponto 2, daí segue  $72^{\circ}00'16''$ NE com cinquenta e três metros e cinquenta e um (53,51) centímetros até o ponto 3, daí segue  $19^{\circ}14'26''$ NW com cento e dezesseis metros e quarenta e quatro (116,44) centímetros até o ponto 4, cravado na cerca que divide com a área de Reinaldo Veneziano e Adonias Chaves, com estes segue confrontando com o rumo:  $59^{\circ}51'44''$ NE com trezentos e setenta e sete metros e quarenta e sete (377,47) centímetros até o ponto 5, cravado na margem direita do Córrego Paula Vieira, daí segue o referido córrego e jusante com a medida radial:  $55^{\circ}11'57''$ SE com duzentos e vinte e quatro metros e trinta e seis (224,36) centímetros até o ponto 6, cravado na **estrada que interliga Potirendaba à Cedral**, imóvel da matrícula nº 14.784, deste Registro, daí segue a referida estrada no sentido Potirendaba, com os rumos:  $48^{\circ}29'52''$ SW com setenta metros e quarenta e oito (70,48) centímetros até o ponto A, daí segue  $27^{\circ}02'58''$ SW com oitenta e um metros e trinta e sete (81,37) centímetros até o ponto B, daí segue  $06^{\circ}27'37''$ SW com vinte (20,00) metros até o ponto C, daí segue  $02^{\circ}29'04''$ SE com quarenta e quatro metros e oitenta e três (44,83) centímetros até o ponto D, daí segue  $08^{\circ}26'02''$ SE com duzentos e um metros e noventa e quatro (201,94) centímetros até o ponto E, daí segue  $03^{\circ}46'10''$ SE com trinta e nove (39,00) metros até o ponto F, cravado na cerca que divide com a área do imóvel de Manoel Firmino da Silva, com este segue confrontando com os rumos:  $58^{\circ}56'29''$ NW com duzentos e sessenta e um metros e oitenta e oito (261,88) centímetros até o ponto U, daí segue  $16^{\circ}40'02''$ SW com duzentos e cinquenta e sete metros e vinte e quatro (257,24) centímetros até o ponto V, cravado na margem direita do Córrego Água Vermelha, daí segue confrontando com a referida margem com a medida radial:  $53^{\circ}33'34''$ NW com duzentos e trinta e cinco metros e noventa e nove (235,99) centímetros até o ponto inicial desta descrição.

**Endereço onde está situado o imóvel:** “Sítio Três Coqueiros”, s/nº, Zona Rural (Lado Norte), Bairro Água Vermelha, Potirendaba/SP, CEP: 15105-000. Está localizado cerca de 26 km da Cidade de São José do Rio Preto/SP.

**Imóvel matriculado sob nº 14.782 no Cartório de Registro de Imóveis de Potirendaba – SP (antiga matrícula nº 51.077 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto – SP).**



**Número de Inscrição Cadastral (INCRA):** 610.135.003.018-5 (SRF nº 0.305.314-8).

**Número de Cadastro Ambiental Rural (CAR):** SP-3540804-98CE.E77A.01A2.4473.BCBB.7747.56B7.12AA.

**ÔNUS:** Consta na Av. 02 da matrícula, a existência de ação de execução de título extrajudicial, autos nº 1005119-16.2018.8.26.0576, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP, conforme Av. 05 da matrícula nº 51.077, do 2º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP; Consta na Av. 03 da matrícula, a penhora exequenda, conforme Av. 06 da matrícula nº 51.077, do 2º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP; Consta na Av. 04 da matrícula, a penhora da parte ideal de 11,1111% da nua propriedade do imóvel nos autos nº 1005119-16.2018.8.26.0576, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP, conforme Av. 07 da matrícula nº 51.077, do 2º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP; Consta na Av. 09 da matrícula, a penhora da parte ideal de 11,1111% do imóvel nos autos nº 0010515-39.2019.5.15.0082, em trâmite perante a 3ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto/SP.

**VALOR** do bem atualizado para **julho/2025: R\$ 153.737,84 (cento e cinquenta e três mil, setecentos e trinta e sete reais e oitenta e quatro centavos).**

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Referido imóvel não possui débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união junto a Secretaria da Receita Federal, conforme Certidão Negativa emitida em 25/03/2025.

**LOTE 03:**

**1ª PRAÇA** com início em **22/09/2025 às 15h** e término no dia **25/09/2025 às 15h**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA** com término no dia **15/10/2025 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:** 11,1111% da parte ideal pertencente ao executado de Uma Propriedade Rural com a área 10,457888 hectares de terras, encravada no imóvel rural geral da “Fazenda Sapé ou Paula Vieira, com a denominação especial de “Sítio Três Coqueiros”, situada neste município, tem início num ponto denominado 7, cravado por um lado na cerca que divide com a **estrada que interliga Potirendaba à Cedral**, imóvel da matrícula 14.784, deste Registro, e por outro lado com a margem direita do Córrego Paula Vieira ou Sapé, daí segue o referido córrego a jusante, com medida radial: 15°49`09”SE com setecentos e setenta metros e quarenta e sete (770,47) centímetros até o ponto 8, cravado na cerca que divide com a área de Manoel Bento Ribeiro, com este segue confrontando com os rumos: 77°37`30”SW com doze metros e sessenta e cinco (12,65) centímetros até o ponto 9, daí segue 75°49`26”NW com quarenta e sete metros e trinta e quatro (47,34) centímetros até o ponto 10, daí segue 49°10`32”NW com trinta e quatro metros e oitenta e nove (34,89) centímetros até o ponto 11, daí segue 72°30`18”NW com sessenta e oito metros e vinte e sete (68,27) centímetros até o ponto 12, daí segue 85°55`42”NW com oitenta e dois metros e oitenta e dois (82,82) centímetros até o ponto Z, cravado na cerca que divide com a área do imóvel de Manoel Firmino da Silva, com este segue confrontando com os rumos: 19°10`58”NE com cento e sessenta e seis metros e dezesseis (166,16) centímetros até o ponto X, daí segue 75°00`19”NW com cem metros e trinta e seis (100,36) centímetros até o ponto L, cravado na cerca que divide com a **estrada que interliga Potirendaba à Cedral**, imóvel da matrícula 14.784, deste Registro, daí segue confrontando com a referida estrada sentido Cedral, com os rumos: 12°10`18”NE com trinta metros e oito (30,08) centímetros até o ponto M, daí segue 08°07`20”NE com vinte e nove metros e vinte e um (29,21) centímetros até o ponto N, daí segue 00°58`26”NE com vinte e sete metros e noventa (27,90) centímetros até o ponto O, daí segue 03°46`10”NW com trinta e nove metros e oitenta e dois (39,82) centímetros até o ponto P, daí segue 08°26`02”NW com duzentos e um metros e oitenta e três (202,83) centímetros até o ponto Q, daí segue 02°29`04”NW com quarenta e três metros e cinquenta e três (43,53) centímetros até o ponto R, daí segue 06°27`37”NE com dezessete metros e quarenta (17,40) centímetros até o ponto S, daí segue 27°02`58”NE com setenta e sete metros e sessenta e seis (77,66) centímetros até o ponto T, daí segue 48°29`52”NE com sessenta e sete metros e cinquenta e três (67,53) centímetros até o ponto 7, ponto inicial desta descrição.



**Endereço onde está situado o imóvel:** “Sítio Três Coqueiros”, s/nº, Zona Rural (Lado Norte), Bairro Água Vermelha, Potirendaba/SP, CEP: 15105-000. Está localizado cerca de 26 km da Cidade de São José do Rio Preto/SP.

**Imóvel matriculado sob nº 14.783 no Cartório de Registro de Imóveis de Potirendaba – SP (antiga matrícula nº 51.078 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto – SP).**

**Número de Inscrição Cadastral (INCRA):** 610.135.003.018-5 (SRF nº 0.305.314-8).

**Número de Cadastro Ambiental Rural (CAR):** SP-3540804-98CE.E77A.01A2.4473.BCBB.7747.56B7.12AA.

**ÔNUS:** **Consta na Av. 02** da matrícula, a existência de ação de execução de título extrajudicial, autos nº 1005119-16.2018.8.26.0576, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP, conforme Av. 05 da matrícula nº 51.078 do 2º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP; **Consta na Av. 03** da matrícula, a penhora exequenda, conforme Av. 06 da matrícula nº 51.078 do 2º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP; **Consta na Av. 04** da matrícula, a penhora da parte ideal de 11,1111% da nua propriedade do imóvel nos autos nº 1005119-16.2018.8.26.0576, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP, conforme Av. 07 da matrícula nº 51.078, do 2º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP.

**VALOR** do bem atualizado para **julho/2025: R\$ 79.664,16 (setenta e nove mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e dezesseis centavos).**

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Referido imóvel **não possui débitos** relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união junto a Secretaria da Receita Federal, conforme Certidão Negativa emitida em 25/03/2025.

### **CONDIÇÕES PARA OS TRÊS IMÓVEIS:**

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.

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.

**Eventuais ônus sobre os imóveis correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU, 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.**

**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 os bens penhorados em prestações poderá apresentar, por escrito: até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição dos bens por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição dos bens 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 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, 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 dos imóveis será devida ao gestor.

**DAS CONDIÇÕES:** Os imóveis serão vendidos em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, 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 dos imóveis e a realidade existente. O arrematante adquire os imóveis no estado de conservação em que se encontram 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 dos imóveis, 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 dos bens a serem apreçados, 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**

