



01ª VARA CÍVEL DO FORO DE MOGI GUAÇU – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **JURANDIR ESTEVES**, bem como do administrador judicial **KPMG CORPORATE LTDA**, dos terceiros interessados **DELEGACIA DE DEFESA DA MULHER DE MOGI GUAÇU/SP** e **ÂNGELO ROJO LOPES**, credor hipotecário **BANCO FORDE S/A**, **FORD LEASING S/A – ARRENDAMENTO MERCANTIL**, **CONSORCIO NACIONAL FORD LTDA** e **FORD BRASIL LTDA**, e do credor de penhor **BANCO DO BRASIL S.A.** O Dr. Roginer Garcia Carniel, MM. Juiz de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Mogi Guaçu – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Divórcio Litigioso - Dissolução – **Processo nº 1006118-92.2019.8.26.0362** - em que **MARIA CRISTINA BERNARDO**, move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupolance.com.br, com **1º Leilão** que terá início no dia **18/03/2025 às 00h e 00min**, e terá encerramento no dia **25/03/2025 às 14h e 00min**; não havendo lance igual ou acima de **75% do valor da avaliação**, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão** que terá início no dia **25/03/2025 às 14h e 01min**, e se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **01/04/2025 às 14h e 00min**, onde serão aceitos lances iguais ou acima de **50% do valor da avaliação**, não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção ao **3º Leilão** que terá início no dia **01/04/2025 às 14h e 01min**, e se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **08/04/2025 às 14h e 00min (todas no horário de Brasília)**, onde serão aceitos lances iguais ou acima de **35% do valor da avaliação**.

CONDIÇÕES DE VENDA: 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.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Daniel Melo Cruz**, **JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: **a)** Rua Rosa Martins de Camargo, n.º 69, Mogi Guaçu – SP. **b)** Uma fazenda denominada JE, área rural de Brasilândia MS, situada est. antiga gameleira km 60 no município de Brasilândia-MS. **c)** Uma fazenda denominada JE-2 situada em água clara MS, área rural de Água Clara, no Norte do município, sentido Paraíso das Águas pela MS-324. **d)** Fazenda JE Estrada Antiga gameleira, KM 60, Brasilândia-MS. **e)** Fazenda JE Estrada Antiga gameleira, KM 60, Brasilândia-MS.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1o **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente



responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante. *Ponderando a alta litigância nestes autos e a idade dos contendores, não será admitido lance em parcelas, devendo o preço ser pago à vista, em qualquer das hipóteses (conf.fl.2337).*

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação)**. Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, executado o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DO BEM: a) **UM TERRENO**, formado pela UNIFICAÇÃO DOS LOTES NS 1 e 2, da QUADRA "B", do loteamento denominado "JARDIM CAMARGO", situado nesta cidade e comarca, com a área de 695,00m², medindo 19,50 metros de frente para a RUA ROSA MARTINS DE CAMARGO; 28,00 metros nos fundos, confrontando com os fundos dos lotes 11 e 12; 26,00 metros do lado direito de quem da Rua Rosa Martins de Camargo olha para o terreno, confrontando com o lote n. 3; 14,90 metros do lado esquerdo, confrontando com a RUA RINCÃO e 16,23 metros em curva entre as Ruas Rosa Martins de Camargo e Rua Rincão. CONSTRUÇÃO AV.1: área construída de 371,00m², com frente para a RUA ROSA MARTINS DE CAMARGO, Nº 69, esquina com Rua Rincão. **Matriculado no CRI de Mogi Guaçu sob nº 34.023.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, a.t 695m², Mogi Guaçu/SP.

ÔNUS: **R.2** HIPOTECA em favor do BANCO FORDE S/A, FORD LEASING S/A – ARRENDAMENTO MERCANTIL, CONSORCIO NACIONAL FORD LTDA e FORD BRASIL LTDA. **R.3** HIPOTECA em favor do BANCO FORDE S/A.



VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.166.620,63 (um milhão, cento e sessenta e seis mil, seiscentos e vinte reais e sessenta e três centavos) para set/2023 (conf.fls.2381-2465).

b) IMÓVEL RURAL com a área 414,85,28 hectares, Perímetro: 9.778,53m, denominado "FAZENDA AGROPECUÁRIA USHIJIMA", situado neste município e comarca de Brasilândia-MS, dentro dos seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AA1-M-6423, de coordenadas N 7.705.129,172m e E 336.013.157m; situado na divisa da Fazenda Nossa Senhora de Aparecida, propriedade de Gilberto Hisato Nagano e Osvaldo Fumiaky Nagano, Matrícula n. 775; deste segue limitando-se com a Fazenda Nossa Senhora de Aparecida, com o seguinte azimute e distancia 42°21'07" e 3,00m até o vértice AA1-P-W527, de coordenadas N 7.705.131,389m e E 336.015,178m; situado na divisa da Fazenda Nossa Senhora de Aparecida e junto a margem direita do Rio Verde; deste segue-se limitando-se pela margem direita do Rio Verde a jusante com os seguintes azimutes e distancias; 122°55'22" e 144,30m até o vértice AA1-P-W528, de coordenadas N 7.705.052,961m e E 336.136,304m; 109°16'03" e 169,47 m até o vértice AA1-P-W529, de coordenadas N 7.704.997,039m e E 336.296,283m; 103°54'39" e 106,78 m até o vértice AA1-P-W530, de coordenadas N 7.704.971,367m e E 336.399,934m; 129°19'26" e 109,51 m até o vértice AA1-P-W531 de coordenadas N 7.704.901,973m e E 336.484,645m; 143°25'51" e 100,43 m até o vértice AA1-P-W532 de coordenadas N 7.704.821,316m e E 336.544,479m; 168°48'48" e 45,46 m até o vértice AA1-P-W533 de coordenadas N 7.704.776,722m e E 336.553,298m; 185°09'06" e 315,32 m até o vértice AA1-P-W534 de coordenadas N 7.704.462,678m e E 336.524,985m; 169°13'56" e 256,21 m até o vértice de AA1-P-W535 de coordenadas N 7.704.210,980m e E 336.572,852m; 172°26'34" e 367,98 m até o vértice AA1-P-W536, de coordenadas N 7.703.846,199m e E 336.621,247m; 166°54'26" e 222,31 m até o vértice AA1-P-W537, de coordenadas N 7.703.629,667m e E 336.671,607m; 154°25'09" e 66,23 m até o vértice AA1-P-W538, de coordenadas N 7.703.569,927m e E 336.700,205m; 74,52 m até o vértice AA1-p-W539, de coordenadas N 7.703.509,025m e E 336.743,155m; 125°12'04" e 192,48 m até o vértice AA1-P-W540, de coordenadas N 7.703.398,070m e E 336.900,437m; 116°15'36" e 115,36 m até o vértice AA1-P-R303, de coordenadas N 7.703.347,030m e E 337.003,890m; situado junto a margem direita do rio Verde e divisa da Fazenda JR e Santa Maria, Propriedade de José Rodrigues Dias, Matrículas n. 3.664, 3.665, 3.777 e 5.833; deste segue-se limitando-se com a Fazenda JR e Santa Maria com os seguintes azimutes e distancias; 221°39'09" e 3,50 m até o vértice AA1-M-6062, de coordenadas N 7.703.344,415m e E 337.001,564m; 221°38'47" e 1.842,84 m até o vértice AA1-M- 6061, de coordenadas N 7.701.967,335m e E 335.776,943m; situado na divisa da Fazenda JR e Santa Maria e junto a faixa de domínio de uma Estrada Municipal; deste segue-se limitando-se pela faixa de domínio da Estrada Municipal com os seguintes azimutes e distancias; 348°48'27" e 1.000,28 m até o vértice AA1-P-W541, de coordenadas N 7.702.948,590m e E 335.582,783m; 347°12'53" e 37,99 m até o vértice AA1-P-W542, de coordenadas N 7.702.985,633m e E 355.574,377m; 333°46'04" e 139,76 m até o vértice AA1-M-6420, de coordenadas N 7.703.110,996m e E 335.512,603m; situado junto a faixa de domínio da Estrada Municipal; deste cruza-se a faixa de domínio da Estrada Municipal como o seguinte azimute e distancia; 223°56'54" e 16,68 m até o vértice AA1-M-6059, de coordenadas N 7.703.098,986m e E 335.501,026m; situado junto a faixa de domínio da Estrada Municipal e divisa da Fazenda JR e Santa Maria, Propriedade de José Rodrigues Dias, Matrículas n° 3.664, 3.665, 3.777 e 5.833; deste segue-se limitando-se com a Fazenda JR e Santa Maria com os seguintes azimutes e distancias; 223°32'19" e 940,60 m até o vértice AA1-M-6058, de coordenadas N 7.702.417,139m e E 334.853.102m; 329°03'39" e 1.013,04 m até o vértice AA1-M-6057, de coordenadas N 7.703.286,035m e E 334.332,270m; situado na divisa da Fazenda JR e Santa Maria e Fazenda Nossa Senhora de Aparecida, Propriedade de Gilberto Hisato Nagano e Osvaldo Fumiaky Nagano, Matrícula n° 775; deste, segue limitando-se com a Fazenda Nossa Senhora de Aparecida, com o seguinte azimute e distância: 42°22'09" e 958,78 m até o vértice AA1-M-6421, de coordenadas N 7.703.994,399m e E 334.978,395m; situado na divisa da Fazenda Nossa Senhora de Aparecida e junto a faixa de domínio de uma Estrada Municipal; deste cruza-se a Estrada Municipal com o seguinte azimute e distancia ;41°45'49" e



12,90 m até o vértice AA1-M-6422, de coordenadas N 7.704.004,022m e E 334.986,988m; situado junto a faixa de domínio da Estrada Municipal e divisa da Fazenda Nossa Senhora de Aparecida, Propriedade de Gilberto Hisato Nagano e Osvaldo Fumiaky Nagano, Matrícula nº 775; deste, segue limitando-se com a Fazenda Nossa Senhora de Aparecida, com o seguinte azimute e distância: 42°21'57" e 1.522,82 m até o vértice AA1-M-6423, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como datum o SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. Tudo conforme Memorial descritivo elaborado por Marcio Sales Palmeira, Engenheiro Agrimensor, CREA: 1885-D/MS., Credenciamento INCRA: AA1. **Matriculado no CRI de Brasilândia sob nº 8.810.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Rural, 414,85,28 hectares, Brasilândia/MS.

ÔNUS: AV.3 PENHOR em favor do BANCO DO BRASIL S.A.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 11.292.000,00 (onze milhões e duzentos e noventa e dois mil reais) para jul/2024 (conf.fls.3856-3885).

c) UMA FRAÇÃO DE TERRAS denominada FAZENDA JUNDAIA DO SUL- PARTE 03, situada neste município de Agua Clara/MS, com área superficial de 60ha.2.026m² (sessenta hectares, dois mil e vinte e seis metros quadrados), encerrando um perímetro de 3.123,62ha (tres mil e cento e vinte e tres hectares e sessenta e dois ares), com as seguintes descrições da parcela: De AFXC-M-0269 longitude -52°59'50.974" Latitude -20°18'20.384", Altitude 349.08, Para AFXC-M-0268, Azimute: 117°04', Distancia: 852,67m, Confrontações Divino Rosario da Silva; De AFXC-M-0268 longitude -52°29'24.805" Latitude -20°18'33.002", Altitude 349.08, Para E5k-V-0193, Azimute: 207°55', Distancia: 391,71m, Confrontações: Fazenda Gancal Parte 02; De E5k-V-0193 longitude -52°59'31.128" Latitude -20°18'44.256", Altitude 349.08, Para E5K-V-0192, Azimute: 207°56', Distancia: 27,26m, Confrontações: Fazenda Gancal Parte 02; De E5K-V-0192 longitude -52°59'31.568" Latitude -20°18'45.039", Altitude 349.08, Para E5K-M-0281, Azimute: 207°56', Distancia: 239,49m, Confrontações: Fazenda Gancal Parte 02; De E5K-M-0281 longitude -52°59'35.435" Latitude -28°18'51.919", Altitude 350,20, Para AFXC-M-0013, Azimute: 290°21', Distancia: 294,97m, Confrontações: Estrada Municipal; De AFXC-M-0013 longitude -52°59'44.968" Latitude -20°18'48.583", Altitude 355.08, Para AFXC-P-1732, Azimute: 289°49', Distancia: 540,18m, Confrontações: Estrada Municipal; De AFXC-P-1732 longitude -53°00'02.483" Latitude -20°18'42.625", Altitude 348,71, Para AFXC-P-0604, Azimute: 292°57', Distancia: 15,22m, Confrontações: Estrada Municipal; De AFXC-P-0604 longitude -53°00'02.966" Latitude -20°18'42.432", Altitude 348,03, Para ACD-M-0171, Azimute: 24°09', Distancia: 6,81m, Confrontações: Estrada Municipal; De ACD-M-0171 longitude -53°00'02.870" Latitude -20°18'42.230", Altitude 350,35, Para AFXC-V-0353, Azimute: 27°10', Distancia: 714,37m, Confrontações: Fazenda Ana Carolina Gleba B; De AFXC-V-0353 longitude -52°59'51.622" Latitude -20°18'21.567", Altitude 354,52, Para AFXC-V-0354, Azimute: 27°12', Distancia: 27,36m, Confrontações: Fazenda Ana Carolina Gleba B; De AFXC-V-0354 longitude -52°59'51.191" Latitude -20°18'20.776", Altitude 355,02, Para AFXC-M-0269, Azimute: 27°34', Distancia: 13,6m, Confrontações: Fazenda Ana Carolina Gleba B. **Cadastrado no INCRA sob nº 912.018.002.194-7. Matriculado no CRI de Água Clara sob nº 8.110. OBS: Consta na AV.02 que o presente imóvel possui servidão administrativa em favor da ELETROSUL CENTRAIS ELÉTRICAS S/A, onde foi cedido a área de 2ha.3.148m². OBS: Consta na AV.01 que o presente imóvel possui reserva legal de 20%.**

ÔNUS: AV.01 RESERVA LEGAL DE 20% DO BEM. AV.02 SERVIDÃO ADMINISTRATIVA em favor da ELETROSUL CENTRAIS ELÉTRICAS S/A.

UMA FRAÇÃO IDEL DE TERRAS denominadas FAZENDA JANDAIA DO SUL – PARTE 04, situada neste município de Água Clara/MS, com a área superficial de



121ha.1.316m² (cento e vinte e um hectares, mil e trezentos e dezesseis metros quadrados), encerrando um perímetro de 5.084,88m (cinco mil, oitenta e quatro metros e oito centímetros), com a seguinte descrição da parcela: De AFXC-M-0014, Longitude -53°00'06.004", Latitude -20°18'42.556", Altitude 344,02, Para AFXC-M0015, Azimute 108°49, Distancia 77,09m, Confrontações: Estrada Municipal; De AFXC-M-0015, Longitude -53°00'03.489", Latitude -20°18'43.365", Altitude 342,00, Para EIO-M-3372, Azimute 108°51, Distancia 559,14m, Confrontações: Estrada Municipal; De EIO-M-3372, Longitude -52°59'45.251", Latitude -20°18'49.241", Altitude 354,77, Para EIO-M-3371, Azimute 201°56, Distancia 1.917,16m, Confrontações: Fazenda Solon; De EIO-M-3371, Longitude -53°00'09.950", Latitude -20°19'47.0062", Altitude 357,94, Para AFXC-M-0192, Azimute 290°45, Distancia 635,5, Confrontações: Fazenda Solon; De AFXC-M-0192, Longitude -53°00'06.004", Latitude -20°19'39.737", Altitude 344,96, Para AFXC-M-0014, Azimute 21°57, Distancia 1.895,99m, Confrontações: Fazenda Tucunaré. **Cadastrado no INCRA sob nº 912.018.002.194-7. Matriculado no CRI de Água Clara sob nº 8.111.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Rural, a.t. 181,33 hectares, Água Clara/MS.

ÔNUS: AV.01 RESERVA LEGAL DE 20% DO BEM.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 5.250.000,00 (cinco milhões e duzentos e cinquenta mil reais) para jul/2024 (conf.fls.3856-3885).

d) TRATOR VALTRA/VALMET BM 125, ano 2007, diesel.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: TRATOR VALTRA/VALMET BM 125, ano 2007, diesel.

ÔNUS: Não foi informada a existência de ônus nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 177.112,00 (cento e setenta e sete mil e cento e doze reais) para jun/2024 (conf.fls.3812).

e) TRATOR AGRALE BX 6110, ano 2009, diesel.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: TRATOR AGRALE BX 6110, ano 2009, diesel.

ÔNUS: Não foi informada a existência de ônus nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM : R\$ 99.237,00 (noventa e nove mil e duzentos e trinta e sete reais) para jun/2024 (conf.fls.3812).

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 26 de February de 2025.

Dr. Roginer Garcia Carniel

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Mogi Guaçu – SP

