1ª VARA JUDICIAL CIVEL DA COMARCA DE ARTUR NOGUEIRA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. ANDRE ACAYABA DE REZENDE, Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial Cível do Foro da Comarca de Artur Nogueira do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da Gestora Picelli Leilões, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ).*

Processo: 0000393-81.2011.8.26.0666.
AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DUPLICATA.
EXEQUENTE: VAN DER HOEVEN ESTUFAS AGRÍCOLAS LTDA, inscrito no CNPJ/MF Nº 43.989.292/0001-40, por seu representante legal ANTONIO CARLOS DA SILVA LUZ, inscrito no CPF/MF Nº 839.232.257-68.
EXECUTADO: VALTER COSTELA, inscrito no CPF/MF 041.155.788-23, e CNPJ/MF 07.938.512/0001-42, por seu representante legal e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ CÔNJUGE: casada no regime universal de bens, com pacto antinupcial registrado sob n 2245, no livro 03-AUX. Do registro de Imóveis de Pedreira – ROSÂNGELA DE REZENDE ORTIZ COSTELLA, CPF/MF 068.797.428-31.
- ✓ PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE HOLAMBRA - CNPJ 67.172.437/0001-83.
- ✓ Processo nº 1003256-80.2017.8.26.0666 em trâmite 16ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- ✓ Processo 1138/2014 em trâmite na 2ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP
- ✓ INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA (INCRA) – CNPJ 00.375.972/0008-37.

DO CERTAME:
1ª Praça: Iniciará no dia 10/06/2025 às 13h50min e encerrará no dia 13/06/2025 às 13h50min.
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 11.824.338,55 (onze milhões, oitocentos e vinte e quatro mil, trezentos e trinta e oito reais e cinquenta e cinco centavos), para abril de 2025, que será atualizado até a data do leilão, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:
2ª Praça: Iniciará no dia 13/06/2025 às 13h50min e se encerrará no dia 10/07/2025 às 13h50min (horário de Brasília).
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 8.868.253,91 (oito milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, duzentos e cinquenta e três reais e noventa e um centavos), que corresponde 50% do valor da

avaliação, que será atualizado até a data do leilão, Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. conforme despacho de fls.1929, obedecendo às regras do **artigo 843, §1º e §2º do Código de Processo Civil, no qual o deságio de 50% do valor da avaliação, refere-se apenas a cota parte do Executado**, que será atualizado até a data do leilão, **sendo resguardado a cota parte integral dos coproprietários alheios a execução**.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: SÍTIO NOSSA SENHORA DE FÁTIMA (AGRONEGÓCIO) COM 105.823,00 M² - IMÓVEL: A GLEBA DE TERRAS designada pela letra "A", desmembrada do imóvel denominado Sítio Tayná, situado no município de Holambra, desta comarca, com área de 108.823,00m², assim descrita: "inicia-se no marco XXVI80A, cravado no eixo do córrego e na divisa compropriedade das indústrias J.J. Abdalla, daí segue córrego abaixo, na extensão de 170,00 metros até encontrar um outro córrego marcoXXVI69, confrontando com a propriedade das Industrias J.J. Abdalla, daí, tomando-se à direita, subindo por este outro córrego na extensão de 270,00 metros até encontrar o marco XXXVIIIA, cravado na cabeceira deste valo, daí segue à direita pela cerca de divisa na extensão de256,00 metros com rumo 03°20'46" SW, até encontrar o marcoXXXVI5A, cravado na margem de uma Estrada de Servidão, confrontando do marco XXVI69 ao marco XXXVI5A. com o lote n°15,ocupado por G.J.Niens; daí, deflete à direita e segue na extensão de 52,97 metros com rumo de 60°45'09"SE-NW, até encontrar o marcoXXX13bb, daí segue na extensão de 74,00 metros com rumo de82°19'38" NE-NW, até encontrar o marco XXX13AA, daí segue na extensão de 65,49 metros com rumo 67°42'22" NE-SW, até encontrar o marco "A", confrontando do marco XXXVI5A ao marco "A", com Estrada de Servidão; daí deflete à direita e segue na extensão de 131,10metros com rumo 16º 38' 44" NW, até encontrar o marco "B" cravado no eixo do córrego de divisa, confrontando com a gleba "B"(mat.69.174), daí segue córrego abaixo, na extensão de 162,20 metros até encontrar o marco XXXV2A, confrontando com o lote n°13,ocupado por Simão Groot; daí segue na extensão de 380,00 metros com rumo de 54° 14' 32" SW, até encontrar o marco XXVI80A,confrontando com a propriedade de José Granchelli.

CONSTA NOS LAUDOS DE AVALIAÇÕES:

fls. 355/ 366: Constam as seguintes descrições: Benfeitorias: G 1a – Estufa com 6 vãos de 72,00 m x 6,40 m com 2.764,80 m², com Aluminet 50% e sistema de irrigação aéreo, automatizado, pé direito de 4,50 m e Rafia solo. (VDH).G 1b – Estufa com sistema Pad Fan de climatização com 11 vãos de 72,00 m x 6,40 m com5068,80 m², com Aluminet 50% e sistema de irrigação aéreo, automatizado, pé direito de4,50 m e Rafia solo. (VDH).G 2 – Estufa com 12,5 vãos de 54,78m (comprimento médio) x 6,40 m com 4.382,4 m², com Aluminet 50% e sistema de irrigação aéreo, automatizado, pé direito de 4,50 m. (VDH).G 3 – Estufa com 14 vãos de 45,70 m(comprimento médio) x 6,40 m com 4.094,72 m², com Aluminet 50% e sistema de irrigação aéreo, automatizado, pé direito de 4,50 m. (VDH).G 4 – Estufa com 13,5 vãos de 49,50 m x 6,40 m com 4.382,40 m², com Aluminet 50% e sistema de irrigação aéreo, automatizado, pé direito de 4,50 m. (VDH).G 5 – Estufa com 15 vãos de 51,20m x 6,40 com 4.195,20 m², com cobertura retrátil que abre ou fecha conforme temperatura e clima, automaticamente, Aluminet 50% e sistema de irrigação aéreo, automatizado, pé direito de 4,50 m, corredor lateral de 3,00 m e cobertura lateral de apoio. (Trop

Clima). Casas 1 e 2 - Residências para moradia de colaboradores, com forro, cada uma com 55,00m² m, garagem e cercadas com alambrado baixo. Adm/Sup – Galpão em pré-moldado com 352 m², pé direito de 6,00 e anexo com 81 m²contendo:1 Escritório com 25m² compreendendo duas salas e banheiro. 2 Camaras climatizadas, com area total de 140,00 m², com possibilidade de ajuste de temperaturas abaixo e acima de zero graus Centigrados.1 Sistema de bombeamento da ferti-irrigação automática para todos os galpões, compossibilidade de adição de fertilizante.1 refeitório com 50 m²2 Sanitários1 Área para expedição/embarque de plantas.1 Área para armazenamento de fertilizantes.R1, R2, R3 Reservatórios para armazenamento de água de chuva proveniente das estufasG1a, G1b, G2 e G3, com capacidade aproximada de 8.000 m³. As G 4 e G 5 estão canalizadas mas vão armazenar água em um reservatório ainda em construção. Represa Acumula água da chuva com um extravasor, para o córrego, em concreto, com15.000 m³ de capacidade. Caixa de água, elevada, com 15.000 l, marca Fido. Poço comum para uso interno da propriedade. Água tratada com 4 pontos de ligação: um para uso do escritório, refeitório e banheiros e os outros três pra uso das residências, sendo um reservado para residência futura. Ligações elétricas entre as edificações são subterrâneas e as casas tem ligações individuais, também subterrâneas. O acesso de energia para o sítio também é subterrâneo, fornecida em 220/380 V com um transformador de 112,5 kV.Ainda ao lado da represa há uma área de lazer com quiosque e churrasqueira com agua e luz.Mais de 1.500 arvores de reflorestamento e uma reserva ambiental. Área de pastagem com 40.000 m² plantada com Braquiária Decumbens. Área totalmente cercada, sendo frente e laterais com alambrado, com câmeras de monitoramento nas edificações. Duas linhas telefônicas e internet via rádio com sinal excelente

fls. 1632/1717: Pode-se observar o quanto segue: trata-se de uma gleba de terras de 108.823,00 m², denominada SÍTIO NOSSA SENHORA DE FÁTIMA. O imóvel tem extensões retilíneas laterais e frontais de 170,00;270,00; 256,00; 52,97;74,00; 65,49; 131,10; 162,20 e 380,00 metros. O imóvel tem formato irregular, de solo fértil e produtivo e de topografia em declive. Há na propriedade, e na região, infraestrutura básica à disposição. O imóvel é todo fechado por cerca de alambrado, com controle de acesso.

Localização: Situado na Estrada Municipal HBR – 266, s/n (aproximadamente 1500m na pista simples, asfaltada, da Avenida das Flores e 570mpela HBR- 266, não asfaltada), Matrícula 69.173 (cópia constante dos anexos), Bairro Camanducaia, Holambra.

AVALIAÇÃO HOMOLOGADA ÀS FOLHAS 1764: R$ 11.421.476,39 (Onze milhões, quatrocentos e vinte e um mil, quatrocentos e setenta e seis reais e trinta e nove centavos) em outubro de 2023 – Fls. 1632/1717, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Será leiloado o bem em sua integralidade, resguardando o equivalente à quota-parte sem deságio do coproprietário e/ou do cônjuge alheio (art. 843-CPC)

Matrícula 69.173 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Mogi Mirim/SP.
DEPOSITÁRIO: VALTER COSTELLA, CPF/MF 041.155.788-23

INCRA 950.050.544.167-8, com as seguintes características: area total: 10,5000ha, modulo fiscal: 10,000ha, n. módulos fiscais 1,0500, fração mínima d eparcelamento 2,000ha, com a denominação de Sitio Nossa Senhora de Fatima

Advertência aos interessados: Direito de preferência do condômino na arrematação do bem em face ao terceiro - Inteligência do art. 1.322 caput e parágrafo único do CC.

DO ÔNUS: Consta PENHORA do processo em epígrafe, fls.309/310, 405, devidamente averbado em AV.20/69.173. Consta AV.13/69.173 AJUIZAMENTO DA AÇÃO nos autos do processo n° 0000393-81.2011.8.26.0666 em trâmite na 1ª Vara Cível de Artur Nogueira/SP. Consta AV.19/69.173 - PENHORA nos autos do processo 1138/2014 em trâmite na 2ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP. Consta AV.21/69.173 – PENHOR conforme cédula de Crédito Bancário registrado sob nº 30.165, no livro 3 - Auxiliar. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. É de responsabilidade do arrematante a emissão/ regularização do CCIR, CAR, Certidão de débitos ambientais – IBAMA. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

Conforme decisão de folhas 1928/1930: Não serão aceitos lances que ofereçam preço vil, assim considerado o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, sendo que, na hipótese de não ter sido fixado preço mínimo, considerar-se-á vil o preço inferior a 50% do valor da avaliação(artigo 891 do CPC), bem como não promova a alienação do referido bem imóvel caso a proposta eventualmente oferecida por algum interessado seja inferior a 50% do valor do bem quantia esta que, nos termos do § 2º do artigo 843 do CPC, pertencerá à esposa do executado, haja vista ter o casal contraído matrimonio sob o regime da comunhão universal de bens, informação essa que deverá obrigatoriamente constar do edital.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R$ 3.603.368,40 (três milhões, seiscentos e três mil, trezentos e sessenta e oito reais e quarenta centavos) em outubro de 2020 – fls. 1728/1733.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC.

Débitos de IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br , em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal http://www.picellileiloes.com.br/.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).
À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.
PARCELADO:O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento),

sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. . ***Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão*** *"Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença.* ***Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8 º do referido artigo 895****. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido."(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ºCâmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).*
Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão do dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)
§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.
§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.
§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput."

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal http://www.picellileiloes.com.br/. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o "caput" do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 3 de abril de 2025.

Dr. ANDRE ACAYABA DE REZENDE
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754