

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI/SP.

EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO e de intimação das partes Exequente(s): **BANCO SISTEMA S.A, ATUAL DENOMINAÇÃO DE BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S.A.**, inscrita no CNPJ nº **76.543.115/0001-94**, **VALDIR CAMPOI ADVOGADOS ASSOCIADOS**, inscrito no CNPJ nº. 04.314.868/0001-17 e Executado(a)(s): **JOÃO ROBERTO PULZATTO**, inscrito no CPF nº 802.600.808-10 e a cônjuge e coproprietária: **SILMARA ROSSI FRAMARIN PULZATTO**, inscrita CPF nº 272.573.608-04, **ETELVINO PULZATTO**, inscrito no CPF nº **119.763.488-15** e a **cônjuge e coproprietária: LAURICIA FRIGERIO PULZATTO**, inscrita no CPF nº **085.958.438-05**, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados.

A Doutora ÍRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS SALVADOR, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA BIRIGUI/SP, na forma da Lei, etc...

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº 0002782-22.1995.8.26.0077 – *Execução de Título Extrajudicial*, foi designada a *venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), através de alienação judicial* por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato: **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138 - Centro – Santo André/SP - CEP: 09040-240 – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

– **DO LEILÃO** - O leilão será realizado em duas etapas eletronicamente pelo website: **www.lanceja.com.br**, a saber: O **1º LEILÃO, terá início no dia 10 de março de 2025, à partir das 13h30min.** e se estenderá por mais três dias, encerrando-se em 13/03/2025, às 13h30min., oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO**, no dia 13/03/2025, à partir das 13h31min., se estendendo até o dia **01º de abril de 2025, às 13h30min.**, admitindo-se lanços a partir de **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação** (conforme a r. decisão de fls. 3383/3386 – item “B-3”), atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual

período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participação na hasta será: (a) Pessoa Física: Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; **(b) Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; **(c)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; **(II) Além da documentação supramencionada, se faz necessário (1) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma www.lanceja.com.br, enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência ao leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma; (II) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha; (III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (IV) A Leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/ pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.**

DO(S) BEM(NS):

LOTE 01: IMÓVEL RURAL, denominado por Escritura “Sítio São João XXVI” com área total de 18,570466 hectares ou 7,673746 alqueires de terras localizada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro Rural do Boato, Município e Comarca de Birigui-SP, objeto da Matrícula nº 1.170 do CRI de Birigui/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Uma propriedade agrícola com a área de 19 has mais ou menos de terras situada no Bairro do Boato, na Fazenda Baguassu, do Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, contendo diversas benfeitorias, pomar, pastos, confrontando-se e dividindo-se: pela cabeceira com Nelson Pulzatto e outros, por um lado com a Estrada Boiadeira Birigui- Araçatuba, de outro lado com o mesmo Nelson Pulzatto e outros e nos fundos com a Estrada Birigui-Araçatuba.

Ônus/Observações: R. 05 – Para constar que, por meio de Escritura de Venda e

Compra, Acyr Rodrigues Tinoco, já qualificado, e sua mulher Ruth Frasnelli Tinoco, vendeu a Etelvino Puzatto, já qualificado, casado com Lauricia Frigerio Pulzatto e João Roberto Pulzatto, já qualificado, casado com Silmara Rossi Frameschi Pulzatto o imóvel objeto dessa matrícula na qual ficaram as seguintes condições: A propriedade passa a denominar-se Sítio São João XXVI, **Cadastro no INCRA** sob nº 616.052.883-2, exercício de 1.985, devidamente quitado, área total de 19,1 ha, fração mínima de parcelamento 3,0 ha, Mód. Fiscal nº 30,0; **Av. 07** – Para constar PENHORA de 2 (dois) alqueires de terras expedida pela 3ª Vara Cível de Araçatuba/SP, extraída dos autos do processo de Execução nº 032.01.2002.004972-9/0001, nº de ordem 1520/01 movida por Hélio Ricardo Vieira Rodrigues, CPF nº 023.665.818-23 contra Etelvino Pulzatto, já qualificado, casado com Lauricia Frigério Pulzatto; **Av. 08** – Para constar que Etelvino Pulzatto, já qualificado, é casado sob regime de comunhão universal de bens, anteriormente a lei nº 6.515/77, com Laurícia Frigério Pulzatto, CPF nº 085.958.438-05 e João Roberto Puzatto, já qualificado, é casado sob o regime de comunhão parcial de bens, posteriormente a Lei nº 6.515/77 com Silmara Rossik Framarin Pulzatto, CPF nº 272.573.608-04; **Av. 11** – Para constar que, por força do Requerimento feito pela parte objeto do procedimento Administrativo de **RETIFICAÇÃO**, o imóvel objeto desta Matrícula está cadastrado no CCIR 2006/2007/2008/2009 SOB Nº 616.052.003.883-2, Módulo Rural 40,00, nº módulos rurais 1,69, Módulo Fiscal 30,00, nº módulos fiscais 2,2500, fração mínima parcelamento 2,00, área total 67,60, área registrada 67,60, nº do CCIR 07480226099, devidamente quitado e apresentado a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a propriedade territorial Rural, expedido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (via internet), emitida em 08/05/2012, sendo que a propriedade encontra-se cadastrada na Receita Federal nº 2.782.436-5; **Av. 12** – Para constar que, por força do Requerimento feito pela parte objeto do procedimento Administrativo de RETIFICAÇÃO, o imóvel objeto desta Matrícula passa a ter a seguinte descrição: Uma propriedade agrícola, com uma área de 185.704,66 metros quadrados, 18,570466 hectares ou ainda 7,673746 alqueires, denominada Sítio Santo Antônio, situada no Bairro Boato na Fazenda Baguassu, neste Município, Distrito e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, contendo diversas benfeitorias, pomar, pastos, dentro das seguintes divisas e confrontações: começa no marco 03 cravado na margem esquerda da estrada Municipal BGI -337 – no sentido Birigui – Bairro Boato e propriedade de Etelvino Pulzatto e s/m. Lauricia Frigerio Pulzatto, e Sérgio Severino Pulzatto e s/m. Iniderce Ferrari Pulzatto, de Matrícula nº 578, daí segue no azimute 181°32'05" na distância de 21,77 metros até encontrar o marco de 04, daí segue no azimute 175°59'25" na distância de 19,49 metros até encontrar o marco 05; daí segue no azimute 172°35'26" na distância de 175,05 metros até encontrar o marco 06, daí segue no azimute 228°28'59" na distância de 11,34 arco=13,33=6,87 metros até encontrar o marco 07, sendo que do marco 03 até o marco 07 confronta com a margem esquerda da estrada Municipal BGI 337, sempre equidistante 6,00 metros do seu referido eixo no sentido Birigui – Bairro Boato, daí segue no azimute 305°55'57" na distância 350.99 metros até encontrar o marco 08, daí segue no azimute 306°53'11"

na distância de 612.70 metros até encontrar o marco 09, daí segue no azimute 294°29'47" na distância de 6.86 metros até encontrar o marco 10, daí segue no azimute 277°07'00" na distância de 339.58 metros até encontrar o marco 11, sendo que do marco 07 até o marco 11 confronta com a margem direita da estrada municipal BGI 438, sempre equidistante 6,00 do seu referido eixo no sentido Birigui – Araçatuba, daí segue no azimute 68°08'08" na distância de 372.89 metros até encontrar o marco 03A, daí segue no Azimute de 125°16'41" na distância de 926.71 metros até encontrar o marco 03, onde teve início a essa descrição, sendo que do marco 11 até o marco 03 confronta-se com a propriedade de Etelvino Pulzatto e s/m Lauricia Frigerio Pulzatto e Sérgio Severino Pulzatto e s/m Iniderce Ferrari Pulzatto, de Matrícula nº 578; **Av. 13** – Para constar **PENHORA** de 25% do imóvel objeto dessa Matrícula expedida do processo de Execução nº 0002782-22.1995.8.26.7701 onde consta como Exequente Banco Sistema S.A, já qualificado, e o Executado João Roberto Pulzatto, já qualificado; **Av. 14** – Para constar **EXISTÊNCIA DE AÇÃO** constando que foi distribuída em 13.10.1995 a presente Ação de Execução sob nº 0002782-22.1995.8.26.0077 pertencente a 1ª Vara Cível do Foro de Birigui/SP em que são partes Banco Sistema S/A, já qualificado e João Roberto Pulzatto, já qualificado. **Observação 1: Conforme decisão de fls. 2.887/2.890 e de fls. 3.383/3.386 – item “B”, nos termos do Artigo 843 c/c artigo 894, § 1º do CPC, será levado a leilão a integralidade do imóvel objeto da Matrículas nº 1.170 do CRI local, sobre o qual recaiu penhora parcial, referente a apenas a parte ideal pertencente ao executado, desde que observada a reservada do produto de alienação do bem para pagamento da quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução, que terá, contudo, preferência na arrematação do bem, em igualdade de condições.** **Observação 2: Foi interposto Agravo de Instrumento nº. 2151988-34.2023.8.26.0000, em face da decisão que homologou o laudo de avaliação, o qual não teve atribuição de efeito suspensivo.** **Observações constantes no Laudo de Avaliação Homologado:** **a)** Relata o avaliador que imóvel é constituído por uma propriedade agrícola denominada por escritura de “Sítio São João XXVI”, com área total de 18,570466 hectares ou 7,673746 alqueires de terras, localizada na área da antiga Fazenda Baguassu, Bairro Rural do Boato de Birigui/SP; **b)** Esclarece que, partindo do Centro da Cidade, o acesso ao imóvel pode ser feito pela Avenida Antônio da Silva Nunes, em direção à Rodovia Gabriel Melhado; sendo que, ao chegar na Rodovia citada, cruzou e pegou a Estrada Vicinal de terras BGI-438, onde rodou até a Estrada Municipal BGI-337 e virou à direita e à 340 metros, tem à esquerda, o acesso ao imóvel diligenciado; **c)** Relata que o imóvel se encontra totalmente na Área Rural e que o imóvel não é dotado de nenhum melhoramento público (tipo água, esgoto, energia, etc), possuindo acesso à rede rural de energia e telefonia; **d)** Com relação à caracterização, o imóvel tem formato irregular. Esclarece que a propriedade possui topografia levemente ondulada, com o solo tendo textura arenosa, não tendo sido identificados focos erosivos. Em vistoria, observou no local pastagens de boa qualidade, estando em bom estado de conservação; **e)** O imóvel foi classificado em “Classe III” que faz menção a lavouras com práticas intensas, terras cultiváveis, mas

que exigem práticas intensas ou complexas para cultura permanentes de todos os tipos, climaticamente adaptadas, com colheitas médias e elevadas. Trata-se de terras moderadamente boas, com um ou mais fatores significativos que restringem o seu uso. Observa que não foram identificadas benfeitorias não reprodutivas que pudessem agregar valor ao imóvel. **Venda ad corpus** e no estado em que se encontra. AVALIAÇÃO DE R\$ 1.420.000,00 (um milhão e quatrocentos e vinte mil reais), outubro/2022. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 1.567.681,17 (um milhão, quinhentos e sessenta e sete mil, seiscentos e oitenta e um reais e dezessete centavos), janeiro/2025**, pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOTE 02 – IMÓVEL RURAL – Denominado por Escritura “Sítio São João VIII, com área total de 49,034688 hectares ou 20,262267 alqueires de terras, localizado na antiga Fazenda Baguassu, Bairro Rural do Goulart, Município e Comarca de Birigui/SP, pertencente a Matrícula nº 19.635 do CRI de Birigui/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Uma propriedade agrícola, com a área de 48,50,00 ha, denominada Fazenda São João VIII (oito), no Bairro do Goulart, neste Município, Distrito e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas e confrontações: Partindo de um marco de nº 06, cravado na margem do Córrego do Goulart e divisa com terras de Arnaldo Poço, segue com o rumo de 34°32’SE e com a distância de 928,98 metros, até o marco nº 07, cravado na divisa com terras de Etelvino Pulzatto, daí segue, confrontando com terras de Etelvino Pulzatto, com o rumo 54°50’NE e com distância de 398,69 metros, até o marco nº 08, cravado na divisa com terras de Fumio Take, daí segue confrontando com terras de Fumio Take com o rumo 36°29’NW com a distância de 84,39 metros até o marco nº 09, daí segue confrontando com terras de Fumio Take com o rumo 54°37’NE e com a distância de 69,87 metros até o marco nº 10, daí segue confrontando com terras da Fumio Take com rumo 35°48’SE e com a distância de 684,66 metros, até o marco nº 11, cravado na divisa com terras de Moacir Lotti, daí segue confrontando com terras de Moacir Lotti, com o rumo 49°17’NE e com a distância de 77,88 metros, até o marco nº 12, cravado na divisa com terras de José Luvisuti, daí segue confrontando com terras de José Luvisuti com rumo de 35°27’NW e com a distância de 1.436,93 metros, até o marco nº 13, cravado na margem direita do córrego do Goulart e na divisa com terras do lote nº 06, servindo o referido córrego com divisa natural com o lote nº 06, daí segue o Córrego do Goulart à montante até o marco nº 06 ou marco inicial, servindo o referido córrego como divisa natural com terras da Fazenda São Sebastião, fechando assim a poligonal, perfazendo o total de 48,40,00 ha ou 20,00 alqueires. Cadastro no INCRA sob nº 616.052.003.069-6, área total de 133,2, fração mínima de parcelamento 3,0, módulo fiscal 30,0, nº de mod. Fiscais 3,63, devidamente quitado o exercício de 1.987.

Ônus/Observações: R. 01 – Para constar que, por Escritura Pública de Compra e Venda com Divisão, o referido imóvel foi vendido a Etelvino Pulzatto e s/mulher Laurícia Frigério Pulzatto e João Roberto Pulzatto e s/mulher Silmara Rossi Framarin Pulzatto, já qualificados; **R. 05** – Para constar **PENHORA** inscrita em 1º (primeiro) grau sem concorrência de terceiros de 25% do presente imóvel expedida nos autos

da Execução nº 634/96 da 2ª Vara Local movida pelo Banco do Estado de São Paulo S/A, CGCMF nº 61.411.633/001-87 contra Estelvino Pulzatto, já qualificado, casado sob o regime de comunhão universal de bens, anterior a Lei nº 6.515/77 com Laurice Frigerio Pulzatto e Nilza Maria Pulzatto, solteira. Fiel Depositário Etelvino Pulzato; **Av. 09** – Para constar que, por força do Requerimento feito pela parte objeto do Procedimento Administrativo de RETIFICAÇÃO, arquivado sob o nº 159.644, nos termos do Artigo 213 da Lei nº 6.015/73, foi feita averbação para constar que o imóvel objeto desta Matrícula está cadastrado no CCIR 2006/2007/2008/2009 sob nº 616.052.003.883-2, módulo Rural nº 40,00, nº Módulos Rurais 1,69, Módulo Fiscal 30,00, nº Módulos Fiscais 2,2500, fração mínima parcelamento 2,00, área total 67,60, área registrada 67.50, nº do CCIR 07480226099, devidamente quitado e apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural, expedido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (via Internet), emitida em 08.05.2012, sendo que a propriedade encontra-se cadastrada na Receita Federal sob nº 2.782.436-5, sendo que a propriedade encontra-se cadastrada na Receita Federal sob nº 2.782.436-5; **Av. 10** – Para constar que, por força do Requerimento feito pela parte objeto do procedimento Administrativo de RETIFICAÇÃO, arquivado sob o nº 159.644, nos termos do artigo 213 da Lei nº 6.015/73, foi feita averbação para constar que o imóvel objeto desta Matrícula foi Retificado, passando a ter a seguinte descrição: Uma propriedade agrícola, com uma área de 490.346,88 metros quadrados, 49,034688 hectares ou ainda 20,262267 alqueires, denominada Fazenda São João VIII (oito) situado no Bairro Goulart, neste Município, Distrito e Comarca de Birigui/SP, dentro das seguintes divisas e confrontações: começa no marco 17A cravado na divisa formada pela propriedade de Reinaldo Poço e s/m Sibeli Ayer Machado Poço, de Matrícula nº 21.625, daí segue n azimute 310°46'13" na distância de 79.46 metros até encontrar o marco 18, daí segue no azimute 310°52'04" na distância de 708.01 metros até encontrar o marco 19, sendo que o marco 17A até o marco 19 confronta com a propriedade de Reinaldo Poço e s/m Sibebe Ayer Machado Poço e Arnaldo Poço, daí segue no azimute 30°21'08" na distância de 26.46 metros até encontrar o marco 20, daí segue no azimute 30°27'56" na distância de 27.18 metros até encontrar o marco 21, daí segue no azimute 33°06'41" na distância 37,85 metros até encontrar o marco 22, daí segue no azimute 38°39'35" na distância de 35,30 metros até encontrar o marco 23, daí segue no azimute 40°31'09" na distância de 39,91 metros até encontrar o marco 24, daí segue no azimute 16°10'25" na distância de 15,77 metros até encontrar o marco 25, daí segue no azimute de 39°17'22" na distância de 19.59 metros até encontrar o marco 26, daí segue no azimute de 57°59'41" na distância 26.01 metros até encontrar o marco 27, daí segue no azimute de 55°42'47" na distância de 36.70 metros até encontrar o marco 28, daí segue no azimute 51°29'18" na distância de 54.00 metros até encontrar o marco 29, daí segue no azimute de 90°55'58" na distância de 7.31 metros até encontrar o marco 30, daí segue no azimute de 82°14'05" na distância de 8.12 metros até encontrar o marco 31, daí segue no azimute de 55°24'28" na distância de 12.89 metros até encontrar o marco 32, daí segue no azimute de 61°51'30" na distância de 17.84 metros

até encontrar o marco 33 daí segue no azimute 64°23'12" na distância de 8.51 metros até encontrar o marco 34, daí segue no azimute 14°02'10" na distância de 4.53 metros até encontrar o marco 35, daí segue no azimute 310°29'27" na distância de 7.62 metros até encontrar o marco 36, daí segue no azimute 307°21'03" na distância 11.42 metros até encontrar o marco 37, daí segue no azimute 329°32'04 na distância de 7.74 metros até encontrar o marco 38, daí segue no azimute 13°34'14" na distância de 11.71 metros até encontrar o marco 39, daí segue no azimute de 60°15'18" na distância de 12.66 metros até encontrar o marco 40, daí segue no azimute de 75°54'43" na distância 19.02 metros até encontrar o marco 41, daí segue no azimute de 74°44'42" na distância de 47.15 metros até encontrar o marco 42, daí segue no azimute 66°48'05" na distância de 52.48 metros até encontrar o marco 43, daí segue no azimute de 53°14'18" na distância de 50.03 metros até encontrar o marco 44, sendo que do marco 19 ao marco 44, com a margem direita do Córrego Goulart no sentido favorável ao se curso, que não é navegável devido sua dimensão (largura e profundidade) e terras de propriedade de Reinaldo Poço e s/m Sibebe Ayer Machado Poço e Arnaldo Poço de Matrícula nº 21.625, daí segue no azimute de 130°19'37" na distância de 1130.09 metros até encontrar o marco 45, sendo que do marco 44 até o marco 45 confronta com terras de propriedade José Luvezuto e s/m Ivanie Silva Santana Luvezuto, Pedro Luvezuto e s/m Maria de Jesus Luvezuto, Antônio Lovezuto e s/m Yolanda Salatino Lovezuto e João Luvezuto de Matrícula nº 50.658, daí segue no azimute de 220°55'35" na distância de 145,45 metros até encontrar o marco 46, sendo que do marco 45 até o marco 46 confronta com terras de propriedade de Massami NObori e s/m Missaco Condo Nobori, Katsuko Noboro Kojima e s/m Olesio Kojima, Toshie Nobore Shigei e s/m Sadaichi Shigei, Fumiyo Nobor de Matrícula nº 57.754, daí segue no azimute de 309°28'23" na distância de 383.10 metros até encontrar o marco 46A, daí segue no azimute de 224°40'12" na distância 395.67 metros até encontrar o marco 17A, onde teve início a essa descrição, sendo que do marco 46 até o marco 17A confronta-se com a propriedade de João Roberto Pulzatto e s/m Silmara Rossi Flamarin Pulzatto de Matrícula nº 12.991; **Av. 11** – Para constar PENHORA de 25% do imóvel objeto desta Matrícula extraída do processo de Execução nº 0002782-22.1995.8.26.007701, onde consta como Exequente Banco Sistema S.A., já qualificado, e como Executado João Roberto Pulzatto, já qualificado; **Av. 12** – Para constar AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA para ficar constando que em 13.10.1995 foi distribuída a presente Execução sob nº 0002782-22.1995.8.26.0077 em que são partes Banco Sistema S/A, já qualificado e João Roberto Pulzatto, já qualificado. **Observação 1: Conforme decisão de fls. 2.887/2.890 e fls. 3.383/3.386 – item "B", nos termos do Artigo 843 c/c artigo 894, § 1º do CPC, será levado a leilão a integralidade do imóvel objeto da Matrícula 19.635 do CRI local, sobre o qual recaiu penhora parcial, referente a apenas a parte ideal pertencente ao executado, desde que observada a reservada do produto de alienação do bem para pagamento da quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução, que terá, contudo, preferência na arrematação do bem, em igualdade de condições.** **Observação 2: Foi interposto Agravo de Instrumento nº. 2151988-**

34.2023.8.26.0000, em face da decisão que homologou o laudo de avaliação, o qual não teve atribuição de efeito suspensivo. **Observações constantes no Laudo de Avaliação para os dois imóveis:** **a)** Relata o avaliador que o imóvel é constituído por uma propriedade agrícola denominada por escritura de “Sítio São João VIII”, com área total de 49,034688 hectares ou 20,262267 alqueires de terras, localizada na área antiga Fazenda Baguassu, Bairro Rural do Goulart de Birigui/SP à aproximadamente 8,00 Km do Centro da Cidade de Birigui-SP; Esclarece que, partindo do Centro da Cidade, o acesso ao imóvel pode ser feito pela Avenida Antônio da Silva Nunes, em direção à Rodovia Gabriel Melhado; sendo que, ao chegar, cruzou e pegou a Estrada Vicinal de terras BGI-438, onde rodou até a Estrada Municipal BGI-337 e virou à direita e à 340 metros, tem à esquerda, o acesso ao imóvel diligenciado; **b)** Relata que o imóvel se encontra totalmente na Área Rural e que o imóvel não é dotado de nenhum melhoramento público (tipo água, esgoto, energia, etc), possuindo acesso à rede rural de energia e telefonia; **c)** Com relação à caracterização, o imóvel tem formato irregular. Esclarece que a propriedade possui topografia levemente ondulada, com o solo tendo textura arenosa, não tendo sido identificados focos erosivos. Em vistoria, observou no local pastagens de boa qualidade e parte em cultura de cana, estando em bom estado de conservação e uma pequena área molhada junto ao Córrego do Goulart que faz uma de suas divisas; **d)** O imóvel foi classificado em “Classe III” que faz menção a lavouras com práticas intensas, terras cultiváveis, mas que exigem práticas intensas ou complexas para cultura permanentes de todos os tipos, climaticamente adaptadas, com colheitas médias e elevadas. Trata-se de terras moderadamente boas, com um ou mais fatores significativos que restringem o seu uso. Observa que não foram identificadas benfeitorias não reprodutivas que pudessem agregar valor ao imóvel; **Venda ad corpus** e no estado em que se encontra. AVALIAÇÃO DE R\$ 3.750.000,00 (três milhões e setecentos e cinquenta mil reais), outubro/2022. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 4.140.003,09 (quatro milhões, cento e quarenta mil, três reais e nove centavos), janeiro/2025, pela Tabela Prática do TJ/SP.**

- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 5.152.245,33 (cinco milhões, cento e cinquenta e dois mil, duzentos e quarenta e cinco reais e trinta e três centavos), novembro/2021.

- VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO: (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal da Gestora, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III)

Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda.

- DOS DÉBITOS/ÔNUS – (I) O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- DOS LANÇOS – Os lanços deverão ser captados de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados pelo site **www.lanceja.com.br**, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA: O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial à disposição do Juízo encaminhada ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** (i) O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização de cada etapa do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado para a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br* e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no Art. 895 I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, correção pela Tabela Prática do TJ/SP. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25 % (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. 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 (Art.

895, § 4º CPC). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente a arrematação; (iii) *Caso não haja manifestação escrita sobre o interesse de parcelamento ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA ETAPA DO LEILÃO, será considerado para todos os efeitos “PAGAMENTO À VISTA”.* **Observação:** i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- COMISSÃO DA LEILOEIRA - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor, diretamente à Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial.

- DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DOS PAGAMENTOS E PROPOSTAS: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. Em 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; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(S) CONDÔMINO(S) – Considerando a existência de “Coproprietário”, este terá direito de preferência na aquisição, nos termos e forma do art. 1.322 do Código Civil com preferência na hipótese de igualar ao maior lance ofertado através da plataforma de leilões www.lanceja.com.br., que terá de ser manifestado do seguinte modo: no caso de ter manifestado o direito de preferência, terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento de cada etapa do leilão, para promover o depósito da arrematação e da comissão da leiloeira. Se o melhor lance for à vista, o depósito (pelo “Coproprietário”) deverá ser feito à vista; se a prazo, com o mesmo valor de entrada e número de parcelas do lance vencedor. A comissão da leiloeira, em qualquer dos casos, deverá ser feita à vista e terá como base de cálculo o valor do lance vencedor.

Não havendo manifestação da preferência no prazo supracitado (período do leilão), operar-se-á a imediata preclusão do direito.

Após o encerramento da alienação do lote pelo sistema gestor e pela leiloeira, os interessados, dentre eles o condômino, não poderão ofertar mais lances, caso haja um lance vencedor.

- OBSERVAÇÕES GERAIS: (a) O(s) Bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; (b) Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); (c) Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); (d) O Arrematante declara que: (i) conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *Ad Corpus* e no estado e condições em que se encontra, (ii) assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; (iii) assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência patrimonial e regularização do bem arrematado; (e) Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; (f) **QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO): A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; (g) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); (h) Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; (i) **se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889,****

parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital; (j) **Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente;** (k) Em se tratando de penhora incidente sobre bem indivisível, o mesmo será alienado como um todo, porém, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (art. 843, "caput", do CPC); (l) A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site www.lanceja.com.br**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPD.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.br;

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes Exequente(s): **BANCO SISTEMA S.A, ATUAL DENOMINAÇÃO DE BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S.A., VALDIR CAMPOI ADVOGADOS ASSOCIADOS** e Executado(a)(s): **JOÃO ROBERTO PULZATTO** e a cônjuge e coproprietária: **SILMARA ROSSI FRAMARIN PULZATTO, ETELVINO PULZATTO** e a cônjuge e coproprietária: **LAURICIA FRIGERIO PULZATTO**, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Birigui/SP, 20 de janeiro de 2025.

Doutora ÍRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS SALVADOR, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA BIRIGUI/SP.