

Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel e para intimação de José Rafael Nunes, bem como sua esposa Silvia Narvaes Nunes, dos terceiros interessados Ubiratan Alaga Casteluber Renger e Ana Paula Freitas Alaga Casteluber Benger, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, que lhe requer Banco do Brasil S/A. Processo nº 1002435-85.2019.8.26.0123

O Dr. Luciane de Carvalho Shimizu, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Capão Bonito, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

Faz Saber que o Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, JUCESP 792, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no edital com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônicos, [www.leilaobrasil.com.br](http://www.leilaobrasil.com.br).

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 13/03/2026 às 10:07 horas e encerramento do 1º leilão em 16/03/2026 às 10:07 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada para a data supra, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em 10/04/2026 às 10:07 horas, não sendo aceito lances inferiores a 60% do valor da avaliação atualizada pelos índices do TJSP para a data da abertura do leilão que deverá ser ofertado diretamente na plataforma através da internet.

Bem: Sítio Marcolino VIII com 3,2642 hectares, áreas construídas, benfeitorias e sua respectiva área de terras formada por parte da Gleba A2-A, designada como "Gleba A2-A3", no lugar denominado "Sítio Marcolino VIII", situado no Bairro Itanguá, no Distrito, Município e Comarca de Capão Bonito/SP, dentro do alinhamento, distâncias e confrontações seguintes: "Inicia-se no vértice 3A1 (E=748753,69m; N=7349290,83m), localizado no canto de divisa da propriedade de Dirceu Nunes Vieira e a Gleba A2-A1, deste segue confrontando com Dirceu Nunes Vieira como se segue: do vértice 3A1, segue-se até o vértice 2A3 (E=749085,84m; N=7349118,94m) com azimute de

123°04'05" e distância de 315,76m; do vértice 2A3, segue-se até o vértice 2-A2 (E=749085,84m; N=7349198,94m) com azimute de 40°01'44" e distância de 105m, neste vértice deflete à esquerda e segue confrontando com a Gleba A2-A2, como se segue: do vértice 2A2, segue-se até o vértice 2-A1 (E=749860,56m; N=7349358,73m) com azimute de 305°20'55" e distância de 276,19m; neste vértice deflete à esquerda e segue confrontando com Dirceu Nunes Vieira, como segue, do vértice 2A-1, segue-se até o vértice 3-A1, (E=748753,69m; N=7349290,83m) com azimute de 237°34'11" e distância de 126,62m, início desta descrição"; encerrando uma área de 3,2642 hectares. Conforme o laudo juntado aos autos, o acesso ao imóvel é feito através da Rodovia Francisco Alves Negrão, SP – 258, após atravessar a estrada vicinal, distante 1.5 km do asfalto até o local do imóvel. A topografia do imóvel possui pontos altos de 636m de altitude a pontos baixos de 626m de altitude. O solo é de terra do tipo vermelha apropriada para culturas variáveis. As benfeitorias compreendem as instalações de escritório, a casa de caseiro e uma estrutura completa de silagem. INCRA: 950.181.795.402-4. Matrícula nº 17.862 do CRI de Capão Bonito/SP. Ônus: O imóvel possui uma faixa de Servidão de Passagem existente na Gleba A2-A1, com a área de 1,09 hectares, sendo as medidas e confrontações descritas na matrícula do imóvel. Consta no R.2, a hipoteca de 1º grau do imóvel em favor do Banco do Brasil S/A. Consta no R.3, a hipoteca de 2º grau do imóvel em favor do Banco do Brasil S/A. Consta no R.4, a penhora da parte ideal do imóvel pelo processo nº 1000650-25.2018.8.26.0123 da 1ª Vara Cível de Capão Bonito. Consta na Av.5, a averbação premonitória referente à distribuição do processo nº 1000649-40.2018.8.26.0123 da 1ª Vara Cível de Capão Bonito. Consta na Av.6, a averbação premonitória referente à distribuição do processo nº 1000650-25.2018.8.26.0123 da 1ª Vara da Comarca de Capão Bonito. Consta no R.7, a penhora da parte ideal do imóvel pelo processo nº 1000649-40.2018.8.26.0123 da 1ª Vara da Comarca de Capão Bonito.

Consta no R.8, a penhora da parte ideal do imóvel pelo processo nº 1001783-68.2019.8.26.0123 da 1ª Vara da Comarca de Capão Bonito. Consta no R.9, a penhora do imóvel pelo processo nº 1002435-85.2019.8.26.0123 da 1ª Vara da Comarca de Capão Bonito. Consta no R.11, a penhora da parte ideal do imóvel pelo processo nº 1001774-09.2019.8.26.0123 da 1ª Vara da Comarca de Capão Bonito. Consta no R.12, a penhora da parte ideal do imóvel pelo processo nº 0000149-93.2022.8.26.0270 da 1ª Vara da Comarca de Itapeva.

Avaliação R\$ 5.217.913,52 (junho/2025).

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento do leilão; exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilão: Sobreindo lance a menos de três minutos para o encerramento o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da Comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser paga diretamente ao Leiloeiro Oficial.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, §1º do CPC.

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão.

Do pagamento parcelado: O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; Artigo 895, §2º, §7º e §8º, todos do CPC e Artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ, compreendendo a ampla

divulgação e transparência necessárias ao judiciário; ainda, poderá o interessado ofertar “Real Time dentro do Auditório Virtual”, valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado as guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal; deverá também o interessado atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto ao valor da parcela, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

**Das Garantias:** Os bens serão vendidos em caráter “ad corpus”, e no estado em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances; ressaltando que as visitações nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

**Responsabilidade outras:** Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, exceto os que se enquadrem no art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do CPC.

**Recursos:** Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

**Da Carta de arrematação:** A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos art. 901 e 903 do CPC.

**Dúvidas e Esclarecimentos:** pessoalmente perante o 1º Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, Avenida Paulista nº 2421, 2º andar, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone (55 11) 3965-0000 / Whats App (55 11) 95662-5151, e e-mail: [atendimento@leilaobrasil.com.br](mailto:atendimento@leilaobrasil.com.br).

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital “por extrato”, afixado e publicado na forma da

lei, Provimento CGJ nº 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, § 2º do CPC.

Capão Bonito, 10/06/2025