

5ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro

Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel (nos termos do art.843 do CPC) e para intimação de Lucio Mitsushigue Aoyagui bem como dos coproprietários: Márcia Massumi Nakatani Aoyagui, Filipe Bianchini de Oliveira, Sebastiana Alves da Costa Rodrigues, José Adarildo Rodrigues, Thaynara de Jesus Campos Rodrigues, Rildo Eustáquio da Costa, Ana Maria Botelho Faria, José Adarildo Rodrigues, Rosimeiry Rodrigues da Costa, Amarildo José Rodrigues, Cristiano Alves Rodrigues, Ana Flávia Pereira dos Santos, expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial que lhe requer Adm do Brasil Ltda. Processo nº 1040860-88.2021.8.26.0002

O Dr. Eurico Leonel Peixoto Filho, juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro, do Estado de São Paulo, na forma da lei etc.

Faz Saber que o Leiloeira Oficial, Sra. Dagmar C. S. Flores, JUCESP nº 901, 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.

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 06/02/2026 às 10:45 horas e encerramento do 1º leilão em 09/02/2026 às 10:45 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 06/03/2026 às 10:45 horas, não sendo aceito lances inferiores a 50% 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.

Lote 1) Gleba de terras, situada no distrito, município e Comarca de Buritis, na Fazenda "Mesquita", Gleba 02, com a área de 77,00,00 ha, compreendida pelos limites e confrontações descritas na matrícula nº 11.988, do cartório de Registro de Imóveis de Buritis-MG. Informações do Oficial de Justiça: Ulm gleba de terra, localizada na Fazenda "São Vicente da Direita", lugar denominado Fazenda "Mesquita", neste município de Buritis-MG, com área de 77,00,00 ha (setenta e sete hectares), cujas divisas e confrontações estão devidamente registradas na matrícula nº 11.988, do Cartório de Registro de Imóveis de Buritis-MG; acessada durante todo ano, pela estrada municipal rural que liga Buritis a Vila Rosa, depois de percorrido, aproximadamente, 35 Km (trinta e cinco quilômetros), entra-se à direita (passando dentro do povoado de Vila Rosa), daí, após o percurso de, aproximadamente, mais 7 km (sete quilômetros), é o imóvel; toda área é constituída por serras, reservas legais, Apps, quebradas e outros (relevo extremamente acidentado); Aptidão: restrita (reserva legal e/ ou produção de oxigênio); Recursos hídricos: Córrego "Riacho do Mato" e grotas semiperenes; Benfeitorias, não possui; Energia elétrica. Matrícula nº 11.988 do 1º CRI de /Buritis. Incra nº 950.203.874.671-3. Ônus: Consta na AV.20 averbações premonitória do processo nº 1060678-86.2022.8.26.0100 na 29ª vara cível de São Paulo; Consta na Av.21 averbação premonitória do processo nº 5415049-14.2021.8.09.0051 na 18ª vara cível da comarca de Goiânia. Consta na R.22 Penhora Exequenda. Avaliação R\$ R\$ 234.927,80 (julho/2025)

Lote 2) Gleba de terras, situada no distrito, município e Comarca de Buritis, na Fazenda "São Domingos", com área de 366,40,54 há, cujas divisas e confrontações estão devidamente registradas na matrícula nº 11.115, do cartório de registro de Imóveis de Buritis-MG. Informações do Oficial de Justiça: Uma gleba de terra, localizada

na região da Fazenda "São Domingos", lugar denominado "Fazendo São Domingos", com área de 11224,57,10ha (duzentos e vinte e quatro hectares, cinquenta e sete ares e dez centiares), dentro de uma área maior de 366,40,54 há, cujas divisas e confrontações estão devidamente registradas na matrícula nº 11.115, do cartório de registro de Imóveis de Buritis-MG; é acessada durante todo ano, pela rodovia MG-400, que liga a cidade de Buritis a Formoso-MG; saindo de Buritis sentido Formoso, depois de Percorrido, aproximadamente, 67 km (sessenta e sete) quilômetros), entra-se à esquerda, daí, após o percurso de, aproximadamente, mais 3 km (três quilômetros), é o imóvel; toda área é constituída por serras, reservas legais, apps, quebradas e outros (relevo extremamente acidentado); Aptidão: restrita (reserva legal e/ou produção de oxigênio; Recurso Hídricos: grotas semiperenes; Benfeitorias: não possui; Energia Elétrica: não possui. Matrícula nº 11.115 do 1º CRI de /Buritis. Ônus: Consta na Av.12 averbação premonitória do processo nº 1060678-86.2022.8.26.0100 da 29ª vara cível de São Paulo. Consta Av.13 averbação premonitória do processo nº 5415049-14.2021.8.09.0051 na 18ª vara cível da comarca de Goiânia. Consta na R.14 Penhora Exequenda. Avaliação R\$ R\$ 680.811,27 (julho/2025)

Lote 3) Gleba de terras, situada no distrito, município e Comarca de Buritis, na Fazenda "Mesquita", Gleba 01, com a área de 251,65,22 ha (duzentos e cinquenta e um hectares, sessenta e cinco ares e vinte e dois centiares), compreendida pelos seguintes limites e confrontações: "Inicia-se a descrição deste imóvel vértice EJK-M-4331, (Longitude: -46°42'14.854", Latitude: -15°31'15.752" e Altitude deste segue confrontando com Fazenda São Vicente d da Direita no azimuth 144°06'14" e distância de 355,997 m(Longitude 46° 42'07.851 até o vértice EJK-M-4332, (44207.851", Latitude:-15°31'25.133" e Altitude 885.690 m); no azimuth 80°33'17" e distância de 412,103m até o vértice EJK-M-4333, (Longitude: -

46°41'54,21 Latitude 15°31'22.933" e Altitude 889.890 m); deste segue confrontando com Fazenda São Vicente da Direita, Gleba 02 no azimuth 180°00'00" e distância 52 m até o vértice EJK-M-4334 (Longitude: -46°41'54.185", Latitude: 15°31'39.9049 e Altitude 893.070 m); deste segue confrontando com – Grota da Divisa pela margem direita a jusante no azimuth 224°09'56" e distância 70,498m até o vértice EJK-P-GS8X, (Longitude: -46°41'55 Latitude: 15°31'41.549"Altitude 893.070 m): no azimuth 243°28'24" e distância 98,635 m até vértice EJK-P-G588, Longitude: -46°41'58.794" Latitude-15 31 4,,98,.e Altitude 889.890m) Longitude 196°27'12" e distância 80,713 m até o vértice EJK-P-C Longitude: 46°41'59.561", Latitude: -15°31'45.500" e Altitude 891.810 m); no azimuth 185°54'13" distância 90,985 m até o vértice EJK-P-G590 (Longitude: -46°41'59.87 Latitude 19°31'48.444" e Altitude 886.900 m); no azimuth 200°39'39" e distância 5,327 m até o vértice EJK-P-G591, (Longitude:-46°42'00.530" Latitude: -15°31'50.128" e Altitude 883.090 m); no azimuth 243°19'09" e distância 156,439 m até o vértice EJK-P-G592, (Longitude: -46°42'05.220" Latitude -15°31'52.413" e Altitude 882.330 m); no azimuth 235°47'01" e distância 95,944 m até o vértice EJK-P-G593, (Longitude: -46°42'07.882", Latitude: -15°31'54.168" e Altitude 878.220 m); no azimuth 247°25'05" e distância 116,882 m até o vértice EJK-P-G594 (Longitude: -46°42'11.503", Latitude: -15°31'55.628" e Altitude 879.480 m); no azimuth 247°06'11" distância 174,933 m até o vértice EJK-P-G595, (Longitude -46°42'16.910", Latitude: -15°31'57.842" e Altitude 880.690 m); no azimuth 268°16'38' e distância 59,307 m até p vértice EJK-P-G596, (Longitude: -46°42'18.899", Latitude:-15°31'57.900" e Altitude 877.050 m); no azimuth 232°10'19" e distância 63,959 m até o vértice EJK-P-G597, (Longitude: -46°42'20.594", Latitude: -15°31'59.176" e Altitude, 876.410 m); no azimuth 258°57'01" e distância 89,824 m até o vértice EJK-P-G598 Longitude -46°42'23.552", Latitude: -

15°31'59.736" e Altitude 873.520 m); no azimute 213°37'57" e distância 99,874 m até o vértice EJK-P-G599, (Longitude: -46°42'25.408". Latitude: -15°32'02.441" e Altitude 874.030 m); no azimute 191°05'26" e distância 102,719 até o vértice EJK-P-G600, (Longitude: -46°42'26.071", Latitude: -15°32'05.720" e Altitude 874.400 m); no azimute 200°25'17" e distância 69,018m até o vértice EJK-P-G601, (Longitude: -46°42'26.879", Latitude: -15°32'07.824" e Altitude 870.900 m); no azimute 196°27'03" e distância 47,567 m até o vértice EJK-P-G602. (Longitude: -46°42'27.331", Latitude: -15°32'09.308" e Altitude 868.770 m); no azimute 216°14'26" e distância 74,362 m até o vértice EJK-P-G603, (Longitude: -46°42'28.806" Latitude: -15°32'11.259" e Altitude 866.750 m); no azimute 196°05'40" e distância 56,440 m até o vértice EJK-P-G604, (Longitude: -46°42'29.331", Latitude -15°32'13.023" e Altitude 863.650 m); no azimute 151°20'31" o distancia 50,834 m até o vértice EJK-P-G605, (Longitude: -46°42'28.513", Latitude 861.920 m); no azimute 122°59'53" e distância 44,02, 193246 Altitude JK-P-G606 (Longitude: -46°42'27.274", Latitude: -15°32'15.254" e altitude 863.250m); no azimute 162°05'31" e distância 28,591 m até o vértice EJK Longitude: -46°42'26.979" Latitude: -15°32'16.139" e Altitude 862.546 deste segue confrontando com CORREGO RIOCHO DA MATO pela margem esquerda a jusante na azimute 217°10'21" distância 181,712 m até o vértice EJKAI -15°32'20.849" e Altitude 862.680 m) no azimute 261°04'05"Longitude:46042'30.663".Latitude 15°32'20'.849" e distância 26,337 m até vértice EJK-P-G528, (Longitude 246°42'31 atitud@s-15°32'20.982" e Altitude 865.410 m); no azimute 311 01'14 m até o vértice EJK-P-G529 (Longitude: -46 42'33.1322 Altitude 928.080 m); no azimute 290°59'25" e distância 26.802分 até vértice EJK-P-G530, (Longitude: -46°42'36.791", Latitude 15032482 e distância 82,54 43m o vértice EJK R (hat 927.570 m); no azimute 262 2°21'33" 1, (Longitude: -

46°42'39.536" Latitude -15°32'18.632 " e Altitude 927.570m) no azimute 190°56'00" e distância 227,530 o vértice EJK-P-G53 16°42'40.984", Latitude: -15°32'25.899" e Altitude 925.290 m); no ate 199°23'25" e distância 216,074 m até o vértice EJK-P-G533, (Longitude: -46°42'43.2391", Latitude: -15°32'32.529" e Altitude 925.530 m); no azimute 194°49'11" e distância 304,575 m até o vértice EJK-P-G534, (Longitude: -46°42'46.005", Latitude: -15°32'42.107" e Altitude 926.950 m); no azimute 209°24'08" e distância 56,636 m até o vértice EJK-P-G535, (Longitude: -46°42'46.938", Latitude: -15°32'43.712" e Altitude 929.130 m); no azimute 246°03'08" e distância 36,882 m até o vértice EJK-P-G536, (Longitude: -46°42'48.069", Latitude: -15°32'44.199" e Altitude 930.800 m); no azimute 271°09'49" e distância 66,593 m até o vértice EJK-P-G537 (Longitude: -46°42'50.303", Latitude: -15°32'44.155" e Altitude 927.460 m); no azimute 209°49'10" e distância 35,539 m até o vértice EJK-P-G538, (Longitude: -46°42'50.896" Latitude: -15°32'45.158" e Altitude 927.960 m); no azimute 191°32'20" e distância 49,763 m até o vértice EJK-P-G539, (Longitude: -46°42'51.230", Latitude:-15°32'46.744" e Altitude 911.990 m); no azimute 206°19'15" e distância 38,378 m até o vértice EJK-P-G540, (Longitude: -46°42'51.801", Latitude: -15°32'47.863" e Altitude 907.000 m); no azimute 308°01'26" e distância 20,012 m até o vértice EJK-P-G541, (Longitude: -46°42'52.330", Latitude: -15°32'47.462" e Altitude 901.950 m); no azimute 3°09'35" e distância 24,877 m até o vértice EJK-P-G542, (Longitude:-46°42'52.284",Latitude:-15°32'46.654" e Altitude 893.070 m); no azimute 284°39'02" e distância 24,797 m até o vértice EJK-P-G543, (Longitude:-46°42'53.089", Latitude: -15°32'46.450" e Altitude 889.890 m); no azimute 256°28'18" e distância 26,546 m até o vértice EJK-P-G544, (Longitude: -46°42'53.955", Latitude: -15°32'46.652" e Altitude 891.810 m); no azimute 225°49'39" e distância 27,133 m até o vértice EJK-P-G545,

(Longitude: $-46^{\circ}42'54.608''$, Latitude: $-15^{\circ}32'47.267''$ e Altitude 886.900m) no azimute $209^{\circ}08'17''$ e distância 20,871 m até o vértice EJK-P-G546, Latitude: $-15^{\circ}32'47.860''$ e Altitude 883.090 m); no 13,373m até o vértice EJK-P-G547, Os $-15^{\circ}32'47.797''$ e Altitude 882.330 m); no vértice EJK-P-G548, (Longitude: $-46^{\circ}42'56$ 878.220 m); no azimute $1^{\circ}49'10''$ e distancia (Longitude: $-46^{\circ}42'56.097''$, Latitude: $1593046,3$ 8X238" e distância 25.344" 00 225e distância 29,791 m Latitude: $15^{\circ}32'47.136''$ e Altitude $15^{\circ}39'46.312''$ a vértice EJK-P-G Altitude 879.480 m); no azimute $344^{\circ}08'13''$ e distância 14.829m até o vértice EJK-P-G550(Longitude: $46^{\circ}42'56.233''$ Latitude: $15^{\circ}32'45.824''$ e Altitude 877,690m vértice EJK-P-G552.ongitude 46842'59 0881 Latitude: $-15^{\circ}32'46.487''$ e Altitude 876.410 m); no azimute 37,242 m até o vértice EJK-P-GS53 (Longitude: $2/47.412''$ e Altitude 873.520 m); deste segue confrontando $328^{\circ}23'28''$ e distância 31,332 m até o vértice EJK-P-G554, (Longitude: $-46^{\circ}43'00$. Latitude: $-15^{\circ}32'4$ e Altitude 874.030 m); no azimute $341^{\circ}36'37''$ e distância 32,590 m até vértice EJK-P-G555, (Longitude: $-46^{\circ}43'00.791''$. $-15^{\circ}32'45.538''$ e Altitude 874.400 m); no azimute $353^{\circ}30'13''$ e distância 68,749 m até o vértice EJK-P-GS56, (Longitude: $-46^{\circ}43'01.052''$, Latitude: $-15^{\circ}32'43.316''$ e Altitude 870.900 m); no azimute $343^{\circ}11'30''$ e distância 53,694 m até o vértice EJK-P-G557, (Longitude: $-46^{\circ}43'01.573''$, Latitude: $-15^{\circ}32'41.644''$ e Altitude 868.770 m); no azimute $283^{\circ}29'05''$ e distância 33,221m até o vértice EJK-P-G558, (Longitude: $-46^{\circ}43'02.657''$ Latitude: $-15^{\circ}32'41.392''$ e Altitude 866.750 m); no azimute $270^{\circ}00'00''$ e distância 26,584 m até o vértice EJK-P-G559, (Longitude: $-46^{\circ}43'03.549''$, Latitude: $-15^{\circ}32'41.391''$ e Altitude 863.650 m); no azimute $297^{\circ}56'00''$ e distância 32,484 m até o vértice EJK-M-4327, (Longitude: $-46^{\circ}43'04.512''$, Latitude: $-15^{\circ}32'40.896''$ e Altitude 861.920 m); deste segue confrontando com Fazenda São Vicente da Direita no azimute $21^{\circ}38'44''$ e distância 2.100,262 m até o vértice EJK-M-4328, (Longitude $46^{\circ}42'38.519''$,

Latitude: 15°31'37.393" e altitude 863.250m); no azimuth 247°35'39" e distância 433,509m até o vértice EJK-M-4329, (Longitude: 46°42'51.966", Latitude: 15°31'42.768" e altitude 862.540m); no azimuth 334°44'28" e distância 380,465m até o vértice EJK-M-4330, Longitude: 46° 42'57.413", latitude 15° 3'31.575" e altitude 862.680m) no azimuth 69°01'17" e distancia 1.358,551m até o vértice EJK-M-4331 ponto inicial da descrição deste perímetro, que mede 9.424,62m. Todos as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas. Incra nº 950.203.874.671-3. Informações do oficial de Justiça: Uma gleba de terra, localizada na Fazenda "São Vicente da Direita", lugar denominado Fazenda "Mesquita", neste município de Buritis-MG, com área de 251,65,22 ha (duzentos e cinquenta e um hectares, sessenta e cinco ares e vinte e dois centiares), cujas divisas e confrontações estão devidamente registradas na matrícula n. 11.989, do Cartório de Registro de Imóveis de Buritis-MG; é acessada durante todo ano, pela estrada municipal rural que liga Buritis a Vila Rosa, depois de percorrido, aproximadamente, 35 Km (trinta e cinco quilômetros), entra-se à direita (passando dentro do povoado de Vila Rosa), daí, após o percurso de, aproximadamente, mais 4 Km (quatro quilômetros), é o imóvel; possui, aproximadamente, 40,00,00 ha (quarenta hectares) de terras em vão, com topografia relativamente plana, com leves ondulações; e o restante é composto por áreas de serras, reservas legais, Apps, quebradas e outros; APTIDÃO: mista (agricultura e/ou pecuária). Recursos hídricos: Córrego "Riacho do Mato" e grotas semiperenes. Benfeitorias: não possui; Energia elétrica: não possui. Matrícula nº 11.989 do 1º CRI de Buritis. Ônus: Consta na AV.14 averbação premonitória do processo nº 1060678 86.2022.8.26.0100 da 29ª vara cível de São Paulo. Consta na AV.15 averbação premonitória do processo nº processo nº 5415049-14.2021.8.09.0051 da 18ª Vara Cível da comarca de Goiânia. Débito

exequenda R\$ 8.081.012,87. Consta na AV.17 Penhora Exequenda. Avaliação R\$ 1.052.598,60 (julho/2025).

Total da avaliação R\$ 1.968.337,67 (julho/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: Sobrevindo 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 venda parcial: por questão de economia processual se houver lances pela totalidade fica automaticamente cancelada a venda parcial ainda que tenha sido encerrado o lote individual como vencedor.

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 depositada nos autos.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, § 1º do código de processo civil.

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 do código de processo civil, "§ 2º, 7º, 8º 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. O arrematante poderá pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015).

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 visitas 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 código de processo civil.

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 código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 5º Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Sr. Irani Flores, Avenida Paulista nº 2421, 2º andar, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone 11 3965-0000 / Whats App 11 95662-5151, e e-mail: 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. São Paulo, 20/11/2025.