



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO – 1ª e 2ª PRAÇAS – Processo nº 0006492-04.2005.8.26.0270 – 3ª Vara Judicial da Comarca de Itapeva/SP

O MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Itapeva/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos que o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente **Ângela Tortelli** portadora do CPF sob nº 020.999.178-09 (executada), **FSA Assessoria Empresarial EIRELI** inscrito no CNPJ sob nº 07.886.565/0001-67 (exequente), **Tomaz Eigi Okita** portador do CPF sob nº 753.172.658-00 (coproprietário), **Amerra-leaf Agro Recovery I Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não padronizados** inscrito no CNPJ sob nº 29.983.683/0001-26, bem como os ocupantes identificados no imóvel (família do Sr. *Nelson Davi*, incluindo *Vilmar Davi*, *Leomar Davi*, *Lindomar Davi* e *Geovana Santos Davi*), eventuais cônjuges e terceiros interessados constantes da matrícula, que foi designada a venda em leilão público, na modalidade **eletrônica**, do bem penhorado nos autos da execução de título judicial promovida por **FSA ASSESSORIA EMPRESARIAL EIRELI** em face de **Ângela Tortelli**, Processo nº 0006492-04.2005.8.26.0270, em trâmite perante esta 3ª Vara Judicial de Itapeva/SP. O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **Rennan de Souza Menegon**, inscrito na Jucesp sob nº 1155, através do portal de leilões **www.melhorleiloes.com.br**, de acordo com as condições a seguir descritas.

1. Datas, Local e Condições do Leilão

Local: *exclusivamente por meio eletrônico*, no site **www.melhorleiloes.com.br**, onde ocorrerá a alienação judicial conforme o art. 887, §2º do CPC. Os interessados em participar deverão cadastrar-se previamente no referido portal e aceitar as condições de participação, oferecendo lances eletrônicos durante o período do leilão.

1ª Praça: Início em **08/09/2025**, às **15h00**, e encerramento em **11/09/2025**, às **15h00**. Nessa fase, o bem será vendido pelo maior lance que atinja valor **igual ou superior ao da avaliação** (100% do valor de avaliação).

2ª Praça: Caso não haja lance vencedor na 1ª praça, terá início imediato a segunda praça, estendendo-se até o encerramento em **01/10/2025**, às **15h00**. Na 2ª praça serão aceitos lances de valor **igual ou superior a 50% do valor da avaliação**, considerando-se vencedor o maior lance oferecido ao final do período. **Lance Mínimo:** Fica vedada a aceitação de lance inferior a **50% do valor de avaliação** na 2ª praça, nos termos do art. 891, parágrafo único, do CPC.

2. Descrição do Bem Penhorado (Imóvel Rural)



Bem: Imóvel rural denominado “*Sítio Santa Terezinha*”, Matrícula nº **44.493** do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva/SP, de propriedade de **Tomaz Eigi Okita e Ângela Tortelli** (cada qual titular de 50% do imóvel). Conforme matrícula e laudo pericial, trata-se de **uma área de terras de 87,1485 hectares** (aproximadamente 36 alqueires paulista), situada no **Bairro Rio Apiaí**, zona rural do Município de **Ribeirão Branco/SP**, a cerca de 12 km do centro urbano local. O imóvel confronta-se, em suas divisas, com propriedades rurais vizinhas e cursos d’água da região (dentre os quais o *Ribeirão Farinha*, que delimita parte do sítio, segundo o laudo pericial), possuindo acesso por estrada de terra e boa acessibilidade para veículos agrícolas. A região é caracterizada por pequenas propriedades de lavoura e áreas de vegetação nativa.

Benfeitorias: No imóvel existem benfeitorias como edificações rurais (casas simples), instalações de energia elétrica e infraestruturas agrárias (cercas, açude, áreas de cultivo etc.), utilizadas para agricultura familiar e subsistência, mantidas pelos ocupantes.

Cadastro Rural: Imóvel inscrito no **INCRA** sob nº **637.068.011.630-3** e com **Inscrição no CAR** (Cadastro Ambiental Rural) nº **SP-3543006-EDC1D49A56BC428598E0C0C3F3B4F038**. Possui Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) atualizado junto aos órgãos competentes (documentação rural em ordem).

Situação Possessória: O imóvel encontra-se **ocupado por terceiros** há mais de 30 anos, de forma mansa e pacífica, pela família do Sr. **Nelson Davi**. Atualmente, **Vilmar Davi e Leomar Davi** (filhos de Nelson) residem no local com suas famílias, bem como a neta **Geovana Santos Davi**; outro filho, **Lindomar Davi**, mesmo não residindo ali, auxilia nas atividades agrícolas. Os ocupantes cultivam lavouras (ex.: cultivo de tomate) e criam gado e outros animais, explorando o sítio para subsistência e manutenção das benfeitorias.

Observação: A venda será realizada **ad corpus**, no estado de conservação em que o imóvel se encontra, não cabendo desistência ou alegações de vícios aparentes após a arrematação – recomenda-se aos interessados a prévia visita ao local, cientes de que assumem a propriedade no estado atual (físico, ocupacional e documental).

3. Valor de Avaliação e Lances

Conforme **Laudo de Avaliação Judicial** subscrito pela Eng^a Maira Pedroso Marcondes (nomeada por este Juízo), o valor de mercado do imóvel, incluídas as terras e benfeitorias, foi estimado em **R\$ 1.636.000,00** (um milhão, seiscentos e trinta e seis mil reais) na data-base de novembro/2024, atualizada em julho de 2025 em **R\$1.707.975,54** (um milhão, setecentos e sete mil e novecentos e setenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos). Este valor serve como referência para a alienação.

- **Valor de Avaliação atualizada (total):** R\$ 1.707.975,54
- **Lance mínimo na 1ª Praça:** R\$ 1.707.975,54 (100% do valor de avaliação).



- **Lance mínimo na 2ª Praça:** R\$ 853.987,77 (50% do valor de avaliação), conforme determinação judicial.

Os lances deverão ser ofertados exclusivamente via internet, por meio do sistema do gestor (leiloeiro) no portal mencionado, durante o período indicado. O incremento mínimo entre lances sucessivos será definido no portal do leilão. Ao término do prazo da 2ª Praça, sagrará vencedor aquele que houver registrado o maior lance igual ou acima do lance mínimo permitido.

4. Condições de Pagamento (À Vista e Parcelado – Art. 895 do CPC)

Pagamento à vista: O arrematante deverá depositar **integralmente o valor do lance vencedor**, *à vista*, no prazo de **24 horas** contadas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor deste Juízo, ou conforme orientação expedida pelo Leiloeiro/Gestor por ocasião da arrematação. No mesmo prazo deverá ser paga a **comissão do leiloeiro**, fixada em 5% sobre o valor da arrematação, a ser arcada pelo arrematante (não incluída no valor do lance). A comissão do leiloeiro **não será devolvida** em caso de desistência ou desfazimento da arrematação por motivo imputável ao arrematante, salvo se houver determinação judicial em sentido contrário.

Pagamento parcelado: É admitida a **aquisição parcelada**, nos termos do art. 895 do CPC. O interessado em arrematar parceladamente deverá apresentar **proposta por escrito**, ofertando pelo menos **25% do valor do lance à vista** e o restante em até **30 (trinta) meses**, em parcelas mensais sucessivas, devidamente corrigidas. A proposta de parcelamento deve ser apresentada **até o início da 1ª praça** se o valor ofertado for **não inferior ao valor da avaliação**, ou **até o início da 2ª praça** se o valor ofertado for **pelo menos 50% da avaliação**. A proposta deve indicar o prazo e o indexador de correção das prestações, e será garantida por hipoteca sobre o próprio imóvel (art. 895, §1º, CPC). **Importante:** Havendo pluralidade de propostas, o juiz dará preferência à proposta *à vista* em igualdade de condições, e dentre as propostas parceladas prevalecerá a de maior valor. A apresentação da proposta de parcelamento não suspende o leilão, servindo o presente edital como prévia intimação do exequente para eventual concordância (art. 895, §6º, CPC). **Comissão do leiloeiro:** em caso de arrematação por parcelas, a comissão de 5% incide apenas sobre o valor da entrada e deverá ser paga integralmente junto com esta.

5. Informações sobre Ônus, Débitos e Regularização do Imóvel

Ônus conforme matrícula: Consta na Matrícula nº 44.493 a **penhora** exequenda sobre o imóvel, originada do presente processo de execução movido por Amerra-leaf Agro Recovery I Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não padronizados e FSA Assessoria Empresarial EIRELI em face de Ângela Tortelli. Referida penhora foi



devidamente averbada no Registro de Imóveis competente, assegurando preferência ao crédito exequente. **Não constam** outras penhoras, hipotecas ou usufrutos registrados na matrícula até a data de expedição deste edital (salvo eventuais indisponibilidades ou restrições judiciais já averbadas, as quais serão declaradas no auto de arrematação, se houver).

Débitos fiscais e tributários: Tratando-se de imóvel rural, eventuais débitos de **ITR** (Imposto Territorial Rural), CCIR (taxas cadastrais) ou demais tributos incidentes **serão sub-rogados no preço da arrematação**, conforme dispõe o art. 130, parágrafo único, do CTN. Ou seja, o arrematante **não responderá por dívidas fiscais** pendentes até a data do leilão, as quais serão quitadas com o produto da venda, **desde que** devidamente informadas no processo e observada a ordem de preferência legal. Recomenda-se, por cautela, que os interessados verifiquem a existência de eventuais débitos de ITR junto à Receita Federal antes do leilão.

Demais ônus: Quaisquer outros ônus **propter rem** que recaiam sobre o imóvel (por exemplo, dívidas de condomínio – se houvesse – ou contribuições de melhoria, etc.) e não abrangidos pela sub-rogação acima, **ficarão a cargo do arrematante**, sem direito a posterior reclamação. As informações fornecidas sobre eventuais pendências do imóvel (débitos, estado ocupacional, etc.) têm caráter meramente informativo, nos termos do art. 887, §2º do CPC e do Provimento CG nº 162/2016 do CNJ, não responsabilizando o Juízo ou o Leiloeiro por divergências porventura encontradas. O arrematante assume a responsabilidade de promover, após a arrematação, a **regularização do imóvel** perante os órgãos competentes, incluindo transferência de titularidade no Registro de Imóveis, atualização cadastral no INCRA (CCIR/SNCR) e CAR, e quitação/regularização de tributos futuros, arcando com os custos correspondentes.

Posse e desocupação: O imóvel será vendido **no estado em que se encontra**, cabendo ao arrematante, após a expedição da Carta de Arrematação e registro desta no RI, tomar posse do bem. Caso os ocupantes não desocupem voluntariamente o imóvel, poderá o arrematante requerer ao Juízo competente a expedição de **Mandado de Imissão na Posse**, arcando com os meios e despesas necessários para desocupação compulsória. Eventuais benfeitorias realizadas pelos ocupantes não terão direito a indenização, por se tratar de posse exercida em imóvel alheio (*art. 884 do CC*).

6. Disposições Finais e Intimações

Comissão em caso de remição/acordo: Fica consignado que, na hipótese de **remição da execução** (pagamento da dívida pela executada ou terceiros autorizados) ou de acordo celebrado entre as partes **antes da arrematação**, após a publicação deste edital, será devida uma comissão em favor do Leiloeiro/Gestor, a título de ressarcimento, equivalente a **2,5%** sobre o valor da avaliação atualizada do imóvel, a ser paga pelo executado (devedor), caso a suspensão/extinção do leilão decorra de pagamento ou acordo. Tal

Melhor Leiloes - Rua Santa Teresa, nº 31, 8º Andar - Centro Historico – São Paulo-SP

Site: www.melhorleiloes.com.br E-mail: contato@melhorleiloes.com.br

Tel (11) 95680-1200



previsão visa remunerar os serviços já prestados pelo Leiloeiro na divulgação e preparação do leilão (art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ).

Como participar do leilão: Os interessados em participar do leilão eletrônico deverão **cadastrar-se antecipadamente** no site **www.melhorleiloes.com.br**, com pelo menos 24 horas de antecedência do início do pregão, preenchendo formulário de identificação e aceitando os termos e condições de uso. Após habilitação no portal, os licitantes poderão ofertar lances eletrônicos no período designado, observando as regras deste edital e do portal. Os lances ofertados são **irretratáveis**, constituindo compromisso de pagamento no caso de arrematação. O acompanhamento do leilão poderá ser realizado por meio de qualquer computador ou dispositivo com acesso à internet, no site do leiloeiro, sendo de responsabilidade dos participantes a estabilidade de sua conexão no momento da oferta dos lances.

Dúvidas e Esclarecimentos: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo a ação, ou no escritório do leiloeiro Oficial, localizado na Rua Santa Teresa, nº 31, 8 Andar, Centro Histórico, na cidade de São Paulo/SP, ou ainda pelo telefone (11)95680-1200 e e-mail: contato@melhorleiloes.com.br

Advertências legais: Todos os atos do leilão eletrônico obedecerão às disposições do Código de Processo Civil (arts. 879 e segs., 884, 887 e 890 a 903 do CPC) e às normas do Conselho Nacional de Justiça aplicáveis à alienação judicial eletrônica (Resolução CNJ nº 236/2016, Provimento CG nº 162/2016, dentre outros). O presente edital, uma vez publicado, **servirá de intimação** da execução e do leilão para **Ângela Tortelli** (executada), caso não seja localizada para intimação pessoal ou tenha mudado de endereço, bem como para o **coproprietário Tomaz Eigi Okita, Amerra-leaf Agro Recovery I Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não padronizados** inscrito no CNPJ sob nº 29.983.683/0001-26, bem como para os **ocupantes identificados** (Sr. Nelson Davi e família: Vilmar, Leomar, Lindomar e Geovana Davi) – e respectivos cônjuges, se casados – e **demais terceiros interessados**, incertos ou desconhecidos, que tiverem registrado algum direito sobre o imóvel, nos termos do art. 889, II, do CPC. Caso quaisquer dos intimados acima tenha endereço conhecido nos autos, deverá a Secretaria diligenciar a intimação pelos meios cabíveis; **não sendo encontrado**, valerá esta publicação como intimação válida de todos os mencionados.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e ninguém possa alegar ignorância, expedese o presente edital, que será publicado na forma da lei e afixado no local de costume (Portal Eletrônico do TJ/SP e sítio do leiloeiro).

Itapeva/SP, 30 de julho de 2025.

MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Itapeva/SP