

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Ana Carolina Achoa Aguiar Siqueira de Oliveira, D. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Bauru - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1001098-57.2018.8.26.0071

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Crédito Rural

EXEQUENTE(s): Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais

EXECUTADO(s): Paulo Vinicius Bigi; Luis Filipe Bigi; Paulo Roberto Bigi; Marlene Marques Bigi; João Luiz Bigi

TERCEIRO(s): Prefeitura Municipal de Bauru/SP; Laís Franzo de Oliveira Bigi; Adriano Cesar Demori Fernandes; Nutoil Ltda

DÉBITO DOS AUTOS: R\$4.654.432,58 (agosto/2025) - Fls. 969/970.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

LOTE 01: FRAÇÃO IDEAL DE 38,78% SOBRE UMA PROPRIEDADE RURAL situada entre os córregos Macaco, Barreiro e Rio Batalha, na Fazenda Barroirão, no distrito de Nogueira, município de Avaí, da comarca da 1ª. Circunscrição de Bauru, neste Estado, constituída de 20,88 ha. (vinte hectares e oitenta e oito ares) iguais a 8 alqueires e 15.200 metros quadrados, contendo atualmente uma casa de tijolos e duas outras de tábuas cobertas de telhas, quatro sirgarias, força, e luz, água encanada e outras pequenas benfeitorias, dentro das divisas e confrontações seguintes: Começa no marco cravado entre o córrego do macaco, divida do quinhão 13, deste ponto segue 67930' N.W. na distância de 1.132 metros, confrontando com o quinhão 13; deste ponto segue 90° N.E. 170 metros, confrontando com o quinhão 6 e 7, deste ponto segue até o córrego do macaco 67930' S.E. 1.325 metros, dividindo com o quinhão 15; deste ponto

segue córrego do Macaco abaixo até o ponto de partida, confrontando com terras da Fazenda Val de Palmas. Cadastrada no INCRA sob nº 617.032.000.817-9, área total: 20,8; área utilizável: 19,0; área aproveitável 19,0; mod. fiscal: 14,0; nº mod.fiscais: 1,35; fração mínima de parcelamento: 4,4.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 25.523 - 1º CRI de Bauru/SP

ÔNUS: R.17 Hipoteca Cedular 1º Grau (Instrumento Particular) - Banco do Brasil S/A (cedido à Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais); R.18 Hipoteca Cedular 2º Grau (Instrumento Particular) - Banco do Brasil S/A (cedido à Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais); R.19 Hipoteca Cedular 3º Grau (Instrumento Particular) - Banco do Brasil S/A (cedido à Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais); AV.21 Penhora Exequenda; AV.22 Penhora (processo nº 1001447-53.2019.8.26.0062) - Baricitrus Comércio, Importação e Exportação LTDA; AV.23 Alienação Fiduciária de 15.750 sacas de 25kg de amendoim branco; AV.24 Penhora (processo nº 1001445-83.2019.8.26.0062) - Baricitrus Comércio, Importação e Exportação LTDA.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$665.305,80 (agosto/2025) - Fls. 901/957.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$670.102,51 (dezembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

LOTE 02: FRAÇÃO IDEAL DE 38,78% SOBRE UMA PROPRIEDADE AGRÍCOLA, com a área de 11 alqueires e doze mil e setecentos (12.700) metros quadrados, de terras de diversas categorias, situada na Fazenda Val de Palmas, Seção Barroca, no 2º subdistrito, município e comarca de Bauru, contendo como benfeitorias, uma casa de táboas, coberta de telhas, um rancho de sapé, um rancho coberto de telhas para criação de bicho de seda, uma chocadeira e outras pequenas benfeitorias e dentro das seguintes medidas e confrontações: começa no marco cravado no córrego Macaco, divisa do lote 15; deste, segue N. 84º E., 1.268 metros, confrontando com o quinhão 15; deste, seguem 230º 20,00 metros confrontando com os quinhões 8 e 9; destes seguem S. 30º W., 1.106 metros até o córrego do Macaco, confrontando com o quinhão 7; deste seguem pelo Córrego do Macaco acima, até o ponto de partida. Imóvel esse cadastrado no INCRA sob nº 617.032.000.949-3, área total: 27,8; área utilizada: 1,4; área aproveitável: 27,8; mod. fiscais: 1,98.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 25.009 - 1º CRI de Bauru/SP.

ÔNUS: AV.19 Penhora Exequenda; AV.21 Penhora (processo nº 0005385-40.2003.8.26.0319) - Frigorífico 3 Irmãos LTDA; AV.22 Alienação Fiduciária de 15.750 sacas de 25kg de amendoim branco.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$785.597,32 (agosto/2025) - Fls. 901/957.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$791.261,31 (dezembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

LOTE 03: FRAÇÃO IDEAL DE 38,78% SOBRE O SÍTIO KOTSUBO, com as seguintes características e confrontações: Uma gleba de terras, sem benfeitorias, com a área de 41 hectares e 32 ares, situado no todo da Fazenda Val de Palmas, secção do Barroão, no distrito de Nogueira, no município de Aval, comarca e la. Circunscrição de Bauru, dividindo de um lado com Shinichi Nakagawa e Tamizo Omati, de outro com Seimatu Yarashi e de outro com Mititoshi Yanase, e nos fundos com a água do macaco. INCRA nº 617.032.000 233-0; área total: 41,1; área explorada: 41,0; área explorável: 41,0; módulo: 20,7; nº de módulos: 1,98; fração mínima de parcelamento: 20,0.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 5.828 - 1º CRI de Bauru/SP.

ÔNUS: R.28 Hipoteca Cedular 1º Grau (Instrumento Particular) - Banco do Brasil S/A (cedido à Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais); R.29 Hipoteca Cedular 2º Grau (Instrumento Particular) - Banco do Brasil S/A (cedido à Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais); R.30 Hipoteca Cedular 3º Grau (Instrumento Particular) - Banco do Brasil S/A (cedido à Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais); R.32 Hipoteca Cedular 4º Grau (Instrumento Particular) - Banco do Brasil S/A (cedido à Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais); AV.33 Penhora Exequenda; AV.34 Penhora (processo nº 1001447-53.2019.8.26.0062) - Baricitrus Comércio, Importação e Exportação LTDA; AV.35 Alienação Fiduciária de 15.750 sacas de 25kg de amendoim branco; AV.36 Penhora (processo nº 1001445-83.2019.8.26.0062) - Baricitrus Comércio, Importação e Exportação LTDA.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$1.141.711,60 (agosto/2025) - Fls. 901/957.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$1.149.943,10 (dezembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 20/01/2026 às 14:00 até 22/01/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 22/01/2026 às 14:01 até 11/02/2026 às 14:00 mínimo de **85% (oitenta e cinco por cento)** do valor de 1ª Praça.

DO CONDUTOR: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem qualquer garantia, cabendo ao interessado verificar suas condições previamente às datas marcadas para as alienações judiciais eletrônicas.

COMO PARTICIPAR: Os interessados em participar deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar os documentos exigidos. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela plataforma. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

PAGAMENTOS: O arrematante efetuará o pagamento referente ao(s) bem(ns) arrematado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, que será encaminhada por esse leiloeiro via e-mail em favor do Juízo responsável. Será devido ao leiloeiro/gestor, comissão no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro/gestora. A comissão devida não está inclusa no valor do lance.

PARCELAMENTO: O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação nos termos do artigo 895, incisos I e II, CPC, sendo de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). A proposta de

pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, §7º do CPC).

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas etc.) sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante).

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa moratória de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo das sanções determinadas pelo MM. Juízo da causa. A leiloeira poderá emitir título de crédito para cobrança, encaminhá-lo a protesto e promover a execução, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32, além de possibilitar a inclusão do arrematante nos órgãos de proteção ao crédito.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de pagamento da dívida, remição ou acordo entre as partes, será devido o reembolso das despesas devidamente comprovadas nos autos, inclusive a comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor pago para satisfação da execução, a ser paga pelo(a) executado(a). Na hipótese de pagamento da dívida, remição ou celebração de acordo entre as partes após a arrematação, será devida, em favor do leiloeiro, comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por meio de penhora sobre o próprio bem levado à praça, em caso de inadimplemento.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas a(s) partes e demais interessados por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos e/ou na pessoa de seus procuradores (sendo dispensada a intimação pessoal), valendo o presente como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, § único e 889, § Único, ambos do CPC.

São Paulo, 08 de dezembro de 2025.

Dr. (a) Ana Carolina Achoa Aguiar Siqueira de Oliveira

Juiz (a) de Direito