TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BOTUCATU
FORO DE BOTUCATU
1ª VARA CÍVEL
PRAÇA IOLE DINUCCI FERNANDES, SEM Nº, Jardim Riviera - CEP 18606-572, Fone: (14) 3112-2027, Botucatu-SP - E-mail: botucatu1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

EDITAL DE LEILÃO

Processo Digital nº:	**1000087-03.2017.8.26.0079**
Classe: Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente:	**AXIOS NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA**
Executado:	**Espolio de Ana Ilza Garcia Alves**

Edital de 1º e 2º Leilão de Bem Imóvel e para intimação do executado **ESPOLIO DE ANA ILZA GARCIA ALVES, CPF n° 983.221.418.15**, os coproprietários **ANA LIZ GARCIA ALVES**, CPF n° 141.219.468-71, casada com **BRENO JOSE PELOZO DE BARROS**, CPF n° 619.600.399-20, **ARMANDO ALVES JUNIOR**, CPF n° 191.487.908.26, casado com **JANAINA SORIANO D'INCAO**, CPF n° 254.345.288-59, Espólio de **ALEXANDRE LUIZ GARCIA ALVES**, CPF n° 254.478.278.17, representado pelo inventariante ARMANDO ALVES JUNIOR, CPF n° 191.487.908.26, do **CREDOR HIPOTECÁRIO BRADESCO S/A**, CNPJ 60.746.948/0001-12 **e demais terceiros interessados, expedido** nos autos do Execução de Título Extrajudicial, requerido por **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ 00.000.000.0001.91 – **Processo nº 1000087-03.2017.8.26.0079**.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível, do Foro de Botucatu, Estado de São Paulo, Dr(a). FABIO FERNANDES LIMA, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER que, com fundamento nos artigos 881 e 882 do Código de Processo Civil, combinado com o Provimento CSM 1625/2009 e 17/2016 do TJ/SP, através da empresa gestora **ARREMAX LEILÕES (www.arremax.com.br)**, portal de leilões on-line, conduzido pela **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892**, será levado a público leilão de venda e arrematação no **1º Leilão que terá início no dia 11/02/2026 às 14:00 horas e se encerrará dia 13/02/2026 às 14:00 horas**, com a aceitação de lances iguais ou superiores à avaliação. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação seguir-se-á, sem interrupção, no dia 13/02/2026 às 14:00 horas e 1 minuto, o 2º Leilão, que se encerrará no dia 10/03/2026 às 14:00 horas, com a aceitação de lances iguais ou superiores a 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

Bem a Ser Praceado: PARTE IDEAL 50% DE UMA GLEBA DE TERRAS DE 174,6459 HAS, denominada **"FAZENDA NATAL, GLEBA "B", situada no Município de CAIUÁ, nesta Comarca de Presidente Epitácio**, Estado de São Paulo, compreendida dentro do seguinte roteiro de medidas e divisas: "Inicia-se a descrição desse perímetro no vértice DJY-M1341, de coordenadas (N-7.589.729,22 e E-397.708,25), situado em comum com a Fazenda Liberdade, propriedade de Oston Rodrigues Azenha, matricula n° 8.199 e o limite da faixa de domínio da Estrada Municipal CAI-133 e deste segue confrontado com o ultimo, com os seguintes Azimutes e distâncias: 171°12´35" e 743,23 metros até o vértice DJY-P3419, de coordenadas (N-7.588.994,72 e E-397.821,83), 171°06´31" e 75,89 metros até o vértice DJY-P3429, de coordenadas (N7.588.919.74 e E-394.833.56), 172°01´01 e 60,05 metros até o vértice DJY-

P3421, de coordenadas (N-7.588.860,27 e E-397.841.90, 178°17´19" e 39,18 metros até a vértice DJY-P3422, de coordenadas (N-7.588.821.11e E-397.843,77), 186°07´59 e 19,84 metros até a vértice DJY-P3423, de coordenadas (N-7.588.801.38 e E-397.840,95), 193°31´59" e 38,67 metros até a vértice DJY-P3424, de coordenadas (N-7.588.763.78 e E-397.831.90), 203°33´21" e 19,59 metros até o vértice DJY-P3425, de coordenadas (N-7.588.728,66 e E-397.813,89), 215°54´20 e 27,069 metros até a vértice DJY-M1342 de coordenadas, (N-7.588.706,23 e E-397.797,65), 225°57´36 e 641,47 metros até o vértice DJY-P3427, de coordenadas (N-7.588.260,51 e E-397.336,74), 225°34´25 e 485,84 metros até a vértice DJY-P3428, de coordenadas (N-7.587.920,43 e E-396.989,78), 225°16´39 e 132,83 metros até a vértice DJY-P3429, de coordenadas (N-7.587.826,96 e E-396.895,40), 225°06´58", e 216,35 metros até o vértice DJY-P3430, coordenadas (N-7.587.674´29 e E-396.742,11), 225°05´39" e 228,23 metros até a vértice DJY-P3431 de coordenadas (N-7.587.513,17 e E-396.580,46), 245°06´12 e 4,61 metros até a vértice DJY-M1343, de coordenadas (N-7587.511,23 e 396.576,28), situado em comum com o limite da faixa de domínio da Estrada Municipal CAI-133 e o limite da faixa de domínio da Estrada Municipal CAI-010 e desde segue confrontando com o ultimo, com os seguintes azimutes e distancias: 293°34´58 e 213,36 metros até a vértice DJY-P3432, 31,91 metros até o vértice DJY-3433, de coordenadas (N-7.587.609,60 e E-396.351,05), 293°45´22", e 48,46 até o vértice DJY-P3434, de coordenadas (N-7.587.629,12 e E-396.306,70) 293°25´25" e 248,66 metros até a vértice DJY-P3435, de coordenadas (N-7.587.727,97 e E-396.078,53), 293°23´44 e 202,78 metros até a vértice DJY-P3436, de coordenadas (N-7.587.808,49 e 395.892,42), 296°06´28 e 90,21 metros até a vértice DJY-PM1344, de coordenadas (N-7.587.848,19 e E-395.811,42), situado em comum como limite da faixa de domínio da Estrada Municipal CAI-010 e a Fazenda Liberdade, propriedade de Oston Rodrigues Azenha, Matricula n° 8.199 e desde segue confrontando com o ultimo, com os seguinte Azimutes e Distancias: 45°14´23 e 2.671,37 metros até a vértice DJY-M1341, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da Estação Ativa PPTE-Vértice93900-IBGE, de coordenadas (N-7.553.888,229 e E-457.915,057), e a também a partir da Estação Ativa Rosa-Vértice 96041-IBGE, de coordenadas (N-7.507.981,969 e E-299.273.798), e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central n° 51, fuso 22 no Datum SAD69. Todos os azimutes e distanci8as, área e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM", tudo de conformidade com o memorial descritivo e planta elaborados e assinados pelo engenheiro cartografo Rodrigo Padovan Tavares – CREA n° 5062496540, código do credenciamento DJY; guia de art n° 92221220090690225, recolhida em 03/03/2010, que obteve a Certificação n° 081111000099-00, expedida em 16/11/2011, pelo INCRA – Superintendência Regional de São Paulo. **CADASTRO NO INCRA:** código do imóvel, 626.058.000.698.5; indicação para localização do Imóvel: Bairro do Veado, Município Sede do Imóvel Caiuá/SP; classificação fundiária: Grande Propriedade Produtiva; mod. Rural: 37,0703has, n° de mod. Rurais: 25,43; mod. Fiscal: 30,0000has, n° de mod. Fiscais: 31,5000; fração min. De parcelamento: 2,0000has, área total (ha): 945,200; área registradas (ha): 945,0000; posse do justo titulo (ha): 0,0000posse por simples ocupação (ha):0,0000. **Imóvel objeto da Matrícula n.° 20.746 do Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Epitácio.** Conforme **AV-1) Consta HIPOTECA em favor do BANCO BRADESCO S/A e conforme a alínea h) há PENHORA de uma parte ideal de 24 alqueires paulistas** no processo n.º 0004899-05.2013.8.26.0481, cujo exequente é o Ministério Público do Estado de São Paulo; **AV-3)** Averbação expedita pela 4ª Vara Cível da Comarca de Presidente Prudente, Proc. n° 1016819-19.2014.8.26.0482, Exequente CRIALT – Comercio e Representações de Insumos Agrícolas – Agrofertil. **R-4) Penhora Banco Bradesco S/A**, Ordem n° 1265/2013, 3° Oficio

Judicial Cível da Comarca de Presidente Prudente; **R-5) Penhora Belagricola** Comercio e Representações de Produtos Agrícolas LTDA, Ordem n° 1000351.88.2015, 3° Oficio Judicial Cível da Comarca de Botucatu; **R-7) Penhora Belagricola** Comercio e Representações de Produtos Agrícolas LTDA, Ordem n° 1000355.28.2015, 3° Oficio Judicial Cível da Comarca de Botucatu. **R-8) Penhora Banco Bradesco S/A**, Ordem n° 30013268.2013.8.26.0483, 3° Oficio Judicial Cível da Comarca de Presidente Venceslau. **R-9) Penhora Banco Bradesco S/A**, Ordem n° 4001482.70.2013, 3° Oficio Judicial Cível da Comarca de Presidente Prudente. **Memorial Descritivo às fls. 883 e planta às fls.884**. Obs. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações eletrônicas correndo por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (artigo 24 do Provimento). Venda Ad Corpus e no estado em que se encontra, sem garantia.

Valor do Bem – Avaliação da totalidade da área de 72,1677 alqueires paulista (174,6458ha): **R$ 8.659.200,00** (oito milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil e duzentos reais), novembro/2024, fls. 1053/1056, decisão de homologação fls. 1057. Avaliação atualizada da totalidade: R$ 9.105.337,46. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA da parte ideal de 50% ou 36,08385 alqueires paulista (87,3229ha): R$4.552.668,73** (quatro milhões, quinhentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e sessenta e oito reais e setenta e três centavos), **Dezembro/2025.**

Valor do Débito: R$ 16.315.087,75 (dezesseis milhões, trezentos e quinze mil, oitenta e sete reais e setenta e cinco centavos), março/2025, fls. 979.

Condutor do Leilão: Será conduzido pela Gestora ARREMAX LEILÕES, www.arremax.com.br, através da **Leiloeira Oficial Ligia Seixas, inscrita na JUCESP sob nº 892.**

Dos Lances - Deverão ser oferecidos diretamente no sistema da gestora (www.arremax.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Dos Débitos – O arrematante se responsabiliza pelo pagamento de eventuais débitos incidentes sobre o bem arrematado, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme previsão do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal www.arremax.com.br. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM nº 1.625/09 do TJSP e o caput do artigo 335, do Código Penal.

Pagamento e Recibo de Arrematação – O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial pelo arrematante. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. A comissão do leiloeiro de 5% do valor da arrematação será paga diretamente à empresa gestora. Após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para pagamento.

Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Obs. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início do 1º leilão, proposta não inferior ao valor da avaliação atualizada; (ii) até o início do 2º leilão, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor da avaliação atualizada, **com parcelamento em até 10 (dez) prestações mensais, com a primeira parcela à vista.** Fica desde já consignado que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que os lances sejam iguais. (Artigo 895 do CPC). ***Importante ressaltar que, uma vez ofertado o lance à vista, o sistema www.arremax.com.br não permitirá lances para pagamento parcelado, diante do que dispõe o artigo 895, §7º do CPC.**

Remição ou acordo: Se o executado resolver pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução. Neste caso, deverá o executado pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas e honorários advocatícios (artigo 826, do Código de Processo Civil). Na hipótese de acordo ou remição após a realização do leilão, o leiloeiro fará jus a comissão de 5% pelo trabalho realizado. **(Art. 7°, 3° Resolução CNJ n° 236/2016).**

Dúvidas e Esclarecimentos: Contato pelo telefone (11) 3375-9181 ou whats app (11) 97115.8315, ou ainda por e-mail: juridico@arremax.com.br.

Fica(m) o(s) executado(s), intimado(s) através da publicação deste Edital na rede mundial de computadores. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. “Eventuais ônus sobre o imóvel, correrá por conta do arrematante”, exceto eventuais débitos fiscais e tributários que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Botucatu, aos 19 de janeiro de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA