



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

1ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação da executada **LGFB ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ 09.141.468/0001-70), da **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAPIARA/SP**, do **INCRA – INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA**, dos coproprietários **RENATO BELLODI BUENO** (CPF 071.092.818-17), **ANDRÉA BRUNO BUENO** (CPF 081.969.008-21), **CLÁUDIA MARIA SACCO BUENO** (CPF 156.135.398-12), **RICARDO BELLODI BUENO** (CPF 058.959.518-05), **GERTRUDES APARECIDA CASEMIRO VANTINI** (CPF Nº 213.163.598-24), **PAULO CESAR VANTINI** (CPF 864.361.558-72), **ROSANGELA MARIA DE BIASI VANTINI** (CPF 047.891.128-96), **LUIZ ROBERO VANTINI** (CPF 550.305.218-87), **MARIA HERMÍNIA FOGAÇA DE AGUIAR VANTIN** (CPF 216.618.748-00), **OLGA SILVIA VANTINI** (CPF 122.444.728-09), **TADEU RICARDO VANTINI** (CPF 141.199.808-12), **PAOLA PEDROSO VANTINI** (CPF 246.460.388-03), **JOSÉ SYLVIO VANTINI JUNIOR** (CPF 200.556.948-88) e **VALÉRIA CRISTINA TORQUATO VANTINI** (CPF 273.101.788-07), eventuais ocupantes dos imóveis abaixo e demais interessados, expedido nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo/SP, ajuizada por **TDI INCORPORADORA LTDA** (CNPJ 14.405.126/0001-50) em face de **LGFB ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA** - processo nº 0047412-20.2020.8.26.0100.

O Dr. **RODRIGO RAMOS**, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS IMÓVEIS - Os imóveis serão vendidos em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DATAS DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal **WWW.NRNLEILOES.COM.BR**, tendo o 1º Leilão início no dia **23/11/2026** às 14h00, e se encerrará dia **26/11/2026** às 14h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia **26/11/2026** às 14h01, e se encerrará no dia **16/12/2026**, com os horários de encerramento especificados em cada lote, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.



DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DOS BENS – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda dos bens corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

PREFERÊNCIA NA ARREMATACÃO: É reservada ao coproprietário não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, de acordo com o art. 843, §1º do CPC.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. “Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação” (tema nº 1134 do STJ), ou seja, o arrematante não será responsável pelos débitos tributários anteriores à arrematação.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA DE LANCE PARCELADO - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (WWW.NRNLEILOES.COM.BR), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista, o saldo do lance deverá ser pago em até 30 meses, garantido por hipoteca do próprio bem; As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **Caso o leilão se encerre positivo com lance à vista, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC).** Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: i) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; ii) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC). O prazo para apresentação de propostas observará o entendimento firmado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme precedentes nos Agravos de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2143178-41.2021.8.26.0000, admitindo-se a necessária ponderação quanto à sua fixação, em observância aos princípios da ampla publicidade e da livre concorrência.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).



DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR.

CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.nrnleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e as descrições detalhadas dos bens a serem apreçados.

RELAÇÃO DOS BENS – 1) Uma área de terras denominada “Fazenda Santa Sofia”, no “Bairro Araçaeiro”, 1º Perímetro Discriminatório, município de Guapiara, desta Comarca de Capão Bonito, contendo os seguintes característicos, medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ADE-M-0381, de coordenadas N 7.312.687,71m e E 744.682,13m; localizado na margem direita do Rio São José do Guapiara, deste segue a jusante pela margem direita do referido rio, com os seguintes azimutes e distâncias: 53°59'45" e 50,690m até o vértice COM-V-1014, de coordenadas N 7.312.717,51m e E 744.723,14m; 31°27'22" e 51,090m até o vértice COM-V-1015, de coordenadas N 7.312.761,09m e E 744.749,80m; 3°16'53" e 55,730m até o vértice COM-V-1016, de coordenadas N 7.312.816,73m e E 744.752,99m; 23°45'37" e 42,590m até o vértice COM-V-1017, de coordenadas N 7.312.855,71m e E 744.770,16m;



35°18'35" e 41,210m até o vértice COM-V-1018, de coordenadas N 7.312.889,34m e E 744.793,87m; 56°48'58" e 44,580m até o vértice COM-V-1019, de coordenadas N 7.312.913,74m e E 744.831,28m; 73°40'38" e 46,500m até o vértice COM-V-1020, de coordenadas N 7.312.926,81m e E 744.875,91m; 94°37'55" e 52,750m até o vértice COM-V-1021, de coordenadas N 7.312.922,55m e E 744.928,49m; 88°57'03" e 42,060m até o vértice COM-P-1214, de coordenadas N 7.312.923,32m e E 744.970,54m; localizado na margem direita do Rio São José do Guapiara, deste segue a jusante pelo referido rio, confrontando com o Sítio Três Irmãos, Matrícula nº 16.613, propriedade de Rosana Miguel Hakim e outros, com os seguintes azimutes e distâncias: 101°33'15" e 190,870m até o vértice COM-P-1213, de coordenadas N 7.312.885,09m e E 745.157,54m; 78°33'51" e 111,560m até o vértice COM-P-1212, de coordenadas N 7.312.907,21m e E 745.266,89m; 109°38'35" e 60,600m até o vértice COM-P-1211, de coordenadas N 7.312.886,84m e E 745.323,96m; 114°03'37" e 94,040m até o vértice COM-P-1210, de coordenadas N 7.312.848,50m e E 745.409,83m; 163°19'03" e 48,800m até o vértice COM-P-1209, de coordenadas N 7.312.801,75m e E 745.423,84m; 90°00'00" e 46,380m até o vértice COM-P-1208, de coordenadas N 7.312.801,75m e E 745.470,22m; 120°04'56" e 89,520m até o vértice COM-P-1207, de coordenadas N 7.312.756,88m e E 745.547,68m; 164°09'06" e 45,410m até o vértice COM-P-1206, de coordenadas N 7.312.713,20m e E 745.560,08m; 107°51'28" e 48,980m até o vértice COM-P-1205, de coordenadas N 7.312.698,18m e E 745.606,70m; 77°37'55" e 52,570m até o vértice COM-P-1204, de coordenadas N 7.312.709,44m e E 745.658,05m; 116°52'53" e 25,920m até o vértice COM-P-1203, de coordenadas N 7.312.697,72m e E 745.681,17m; 159°11'42" e 184,830m até o vértice COM-V-0719, de coordenadas N 7.312.524,94m e E 745.746,82m; 114°59'36" e 58,860m até o vértice COM-V-0718, de coordenadas N 7.312.500,07m e E 745.800,17m; 108°48'27" e 82,660m até o vértice COM-V-0717, de coordenadas N 7.312.473,42m e E 745.878,42m; 104°18'21" e 148,480m até o vértice ADE-M-6484, de coordenadas N 7.312.436,73m e E 746.022,30m; deste, segue confrontando com a Fazenda Urano Gleba 7, matrícula 15.730, propriedade da Dragan Máquinas e Ferramentas Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: 212°44'25" e 100,070m até o vértice ADE-P-6483, de coordenadas N 7.312.352,56m e E 745.968,18m; 182°23'03" e 39,660m até o vértice ADE-P-6482, de coordenadas N 7.312.312,93m e E 745.966,53m; 161°35'01" e 49,000m até o vértice ADE-P-6481, de coordenadas N 7.312.266,44m e E 745.982,01m; 151°17'50" e 55,990m até o vértice ADE-P-6480, de coordenadas N 7.312.217,33m e E 746.008,90m; 169°54'58" e 78,190m até o vértice ADE-P-6479, de coordenadas N 7.312.140,35m e E 746.022,59m; 190°38'24" e 116,070m até o vértice ADE-P-6478, de coordenadas N 7.312.026,28m e E 746.001,16m; 181°57'38" e 140,300 metros até o vértice ADE-P-6477, de coordenadas N 7.311.886,06m e E 745.996,36m; 165°26'05" e 87,720m até o vértice ADE-P-6476, de coordenadas N 7.311.801,16m e E 746.018,42m; 174°27'00" e 156,330m até o vértice ADE-P-6475, de coordenadas N 7.311.645,56m e E 746.033,54m; 188°08'35" e 130,750m até o vértice ADE-P-6474, de coordenadas N 7.311.516,13m e E 746.015,02m; 192°24'25" e 106,120m até o vértice ADE-P-6473, de coordenadas N 7.311.412,49m e E 745.992,22m; 182°28'12" e 47,100m até o vértice ADE-P-6472, de coordenadas N 7.311.365,43m e E 745.990,19m; 188°01'36" e 129,200m até o vértice ADE-P-6471, de coordenadas N 7.311.237,50m e E 745.972,15m; 193°30'37" e 149,260m até o vértice ADE-P-6470, de coordenadas N 7.311.092,37m e E 745.937,28m; 215°34'05" e

46,210m até o vértice ADE-P-6469, de coordenadas N 7.311.054,78m e E 745.910,40m; 234°51'15" e 63,750m até o vértice ADE-P-6468, de coordenadas N 7.311.018,08m e E 745.858,27m; 249°02'20" e 43,690m até o vértice ADE-P-6467, de coordenadas N 7.311.002,45m e E 745.817,47m; 243°40'08" e 97,480m até o vértice ADE-P-5345, de coordenadas N 7.310.959,21m e E 745.730,10m; deste, segue confrontando com a Fazenda Urano Gleba 5, Matrícula nº 15.421, propriedade da Agropecuária Campo Alto S/A, com os seguintes azimutes e distâncias: 317°39'15" e 2,140m até o vértice ADE-P-5344, de coordenadas N 7.310.960,79m e E 745.728,66m; 268°23'43" e 12,860m até o vértice ADE-P-5343, de coordenadas N 7.310.960,43m e E 745.715,81m; 307°48'39" e 21,190m até o vértice ADE-P-5342, de coordenadas N 7.310.973,42m e E 745.699,07m; 328°20'40" e 88,910m até o vértice ADE-P-5341, de coordenadas N 7.311.049,10m e E 745.652,41m; 325°51'09" e 12,510m até o vértice ADE-P-5340, de coordenadas N 7.311.059,45m e E 745.645,39m; 275°08'42" e 16,840m até o vértice ADE-P-5339, de coordenadas N 7.311.060,96m e E 745.628,62m; 343°54'06" e 5,660m até o vértice ADE-P-5338, de coordenadas N 7.311.066,40m e E 745.627,05m; 242°52'41" e 103,970m até o vértice ADE-P-5337, de coordenadas N 7.311.019,00m e E 745.534,51m; 357°49'29" e 16,070m até o vértice ADE-P-5336, de coordenadas N 7.311.035,06m e E 745.533,90m; 23°50'00" e 9,010m até o vértice ADE-P-5335, de coordenadas N 7.311.043,30m e E 745.537,54m; 329°22'15" e 26,440m até o vértice ADE-P-5334, de coordenadas N 7.311.066,05m e E 745.524,07m; 307°28'06" e 33,120m até o vértice ADE-P-5333, de coordenadas N 7.311.086,20m e E 745.497,78m; 294°40'31" e 8,730m até o vértice ADE-P-5332, de coordenadas N 7.311.089,86m e E 745.489,85m; 22°41'01" e 10,370m até o vértice ADE-P-5331, de coordenadas N 7.311.099,43m e E 745.493,85m; 277°15'01" e 34,070m até o vértice ADE-P-5330, de coordenadas N 7.311.103,73m e E 745.460,05m; 26°55'32" e 31,980m até o vértice ADE-P-5329, de coordenadas N 7.311.132,24m e E 745.474,53m; 22°25'55" e 25,810m até o vértice ADE-P-5328, de coordenadas N 7.311.156,10m e E 745.484,38m; 356°25'03" e 5,920m até o vértice ADE-P-5327, de coordenadas N 7.311.162,01m e E 745.484,01m; 27°22'45" e 25,810m até o vértice ADE-P-5326, de coordenadas N 7.311.184,93m e E 745.495,88m; 59°24'42" e 51,310m até o vértice ADE-P-5325, de coordenadas N 7.311.211,04m e E 745.540,05m; 40°23'56" e 19,040m até o vértice ADE-P-5324, de coordenadas N 7.311.225,54m e E 745.552,39m; 45°02'36" e 18,650m até o vértice ADE-P-5323, de coordenadas N 7.311.238,72m e E 745.565,59m; 2°04'57" e 31,920m até o vértice ADE-P-5322, de coordenadas N 7.311.270,62m e E 745.566,75m; 334°26'46" e 11,530m até o vértice ADE-P-5321, de coordenadas N 7.311.281,02m e E 745.561,77m; 346°20'32" e 2,200m até o vértice ADE-P-5320, de coordenadas N 7.311.283,16m e E 745.561,25m; 321°58'56" e 40,140m até o vértice ADE-P-5319, de coordenadas N 7.311.314,78m e E 745.536,53m; 251°20'32" e 7,310m até o vértice ADE-P-5318, de coordenadas N 7.311.312,44m e E 745.529,60m; 148°47'08" e 18,810m até o vértice ADE-P-5317, de coordenadas N 7.311.296,35m e E 745.539,35m; 198°19'04" e 15,460m até o vértice ADE-P-5316, de coordenadas N 7.311.281,67m e E 745.534,49m; 281°20'42" e 12,860m até o vértice ADE-P-5315, de coordenadas N 7.311.284,20m e E 745.521,88m; 333°02'27" e 55,280m até o vértice ADE-P-5314, de coordenadas N 7.311.333,47m e E 745.496,82m; 216°44'44" e 12,900m até o vértice ADE-P-5313, de coordenadas N 7.311.323,13m e E 745.489,10m; 328°06'44" e 21,160m até o vértice ADE-P-5312, de coordenadas N 7.311.341,10m e E 745.477,92m; 31°52'43" e 18,690m

até o vértice ADE-P-5311, de coordenadas N 7.311.356,97m e E 745.487,79m; 320°15'12" e 22,400m até o vértice ADE-P-5310, de coordenadas N 7.311.374,19m e E 745.473,47m; 268°32'01" e 12,500m até o vértice ADE-P-5309, de coordenadas N 7.311.373,87m e E 745.460,97m; 267°23'46" e 36,980m até o vértice ADE-P-5308, de coordenadas N 7.311.372,19m e E 745.424,03m; 13°20'39" e 12,650m até o vértice ADE-P-5307, de coordenadas N 7.311.384,50m e E 745.426,95m; 10°31'15" e 26,340m até o vértice ADE-P-5306, de coordenadas N 7.311.410,40m e E 745.431,76m; 74°50'17" e 14,570m até o vértice ADE-P-5305, de coordenadas N 7.311.414,21m e E 745.445,82m; 142°57'50" e 9,650m até o vértice ADE-P-5304, de coordenadas N 7.311.406,51m e E 745.451,63m; 182°40'23" e 10,720m até o vértice ADE-P-5303, de coordenadas N 7.311.395,80m e E 745.451,13m; 17°38'27" e 18,480m até o vértice ADE-P-5302, de coordenadas N 7.311.413,41m e E 745.456,73m; 305°36'51" e 14,790m até o vértice ADE-P-5301, de coordenadas N 7.311.422,02m e E 745.444,71m; 275°51'43" e 17,330m até o vértice ADE-P-5300, de coordenadas N 7.311.423,79m e E 745.427,47m; 12°53'57" e 21,140m até o vértice ADE-P-5299, de coordenadas N 7.311.444,40m e E 745.432,19m; 112°37'12" e 16,770m até o vértice ADE-P-5298, de coordenadas N 7.311.437,95m e E 745.447,67m; 14°34'46" e 17,400m até o vértice ADE-P-5297, de coordenadas N 7.311.454,79m e E 745.452,05m; 262°48'09" e 31,370m até o vértice ADE-P-5296, de coordenadas N 7.311.450,86m e E 745.420,93m; 21°33'00" e 35,960m até o vértice ADE-P-5295, de coordenadas N 7.311.484,31m e E 745.434,14m; 337°31'14" e 20,400m até o vértice ADE-P-5294, de coordenadas N 7.311.503,16m e E 745.426,34m; 314°46'24" e 42,920m até o vértice ADE-P-5293, de coordenadas N 7.311.533,39m e E 745.395,87m; 8°46'28" e 24,650m até o vértice ADE-P-5292, de coordenadas N 7.311.557,75m e E 745.399,63m; 134°30'33" e 6,600m até o vértice ADE-P-5291, de coordenadas N 7.311.553,12m e E 745.404,34m; 177°36'41" e 18,000m até o vértice ADE-P-5290, de coordenadas N 7.311.535,14m e E 745.405,09m; 92°59'59" e 13,760m até o vértice ADE-P-5289, de coordenadas N 7.311.534,42m e E 745.418,83m; 8°03'27" e 12,270m até o vértice ADE-P-5288, de coordenadas N 7.311.546,57m e E 745.420,55m; 322°12'31" e 29,470m até o vértice ADE-P-5287, de coordenadas N 7.311.569,86m e E 745.402,49m; 325°35'35" e 16,850m até o vértice ADE-P-5286, de coordenadas N 7.311.583,76m e E 745.392,97m; 291°11'32" e 51,870m até o vértice ADE-P-5285, de coordenadas N 7.311.602,51m e E 745.344,61m; 161°35'01" e 9,750m até o vértice ADE-P-5284, de coordenadas N 7.311.593,26m e E 745.347,69m; 94°13'52" e 24,670m até o vértice ADE-P-5283, de coordenadas N 7.311.591,44m e E 745.372,29m; 142°54'41" e 24,090m até o vértice ADE-P-5282, de coordenadas N 7.311.572,22m e E 745.386,82m; 193°30'27" e 13,400m até o vértice ADE-P-5281, de coordenadas N 7.311.559,19m e E 745.383,69m; 271°11'14" e 22,680m até o vértice ADE-P-5280, de coordenadas N 7.311.559,66m e E 745.361,01m; 194°16'52" e 17,030m até o vértice ADE-P-5279, de coordenadas N 7.311.543,16m e E 745.356,81m; 285°46'30" e 8,310m até o vértice ADE-P-5278, de coordenadas N 7.311.545,42m e E 745.348,81m; 325°45'03" e 14,210m até o vértice ADE-P-5277, de coordenadas N 7.311.557,17m e E 745.340,81m; 170°49'43" e 13,930m até o vértice ADE-P-5276, de coordenadas N 7.311.543,42m e E 745.343,03m; 154°47'40" e 20,920m até o vértice ADE-P-5275, de coordenadas N 7.311.524,49m e E 745.351,94m; 268°45'36" e 36,970m até o vértice ADE-P-5274, de coordenadas N 7.311.523,69m e E 745.314,98m; 251°24'31" e 22,020m até o vértice ADE-P-5273, de coordenadas N

7.311.516,67m e E 745.294,11m; 309°19'21" e 59,540m até o vértice ADE-P-5272, de coordenadas N 7.311.554,40m e E 745.248,05m; 343°45'23" e 29,030m até o vértice ADE-P-5271, de coordenadas N 7.311.582,27m e E 745.239,93m; 304°47'33" e 21,190m até o vértice ADE-P-5270, de coordenadas N 7.311.594,36m e E 745.222,53m; 353°07'26" e 6,850 m até o vértice ADE-P-5269, de coordenadas N 7.311.601,16m e E 745.221,71m; 23°39'05" e 23,760m até o vértice ADE-P-5268, de coordenadas N 7.311.622,92m e E 745.231,24m; 334°07'34" e 55,980m até o vértice ADE-P-5267, de coordenadas N 7.311.673,29m e E 745.206,81m; 323°59'01" e 30,880m até o vértice ADE-P-5266, de coordenadas N 7.311.698,27m e E 745.188,65m; 352°16'29" e 73,280m até o vértice ADE-P-5265, de coordenadas N 7.311.770,88m e E 745.178,80m; 302°20'29" e 34,530m até o vértice ADE-P-5264, de coordenadas N 7.311.789,35m e E 745.149,63m; 309°33'11" e 22,940m até o vértice ADE-P-5263, de coordenadas N 7.311.803,96m e E 745.131,94m; 299°13'17" e 35,030m até o vértice ADE-P-5262, de coordenadas N 7.311.821,06m e E 745.101,37m; 337°08'38" e 57,100m até o vértice ADE-P-5261, de coordenadas N 7.311.873,68m e E 745.079,19m; 4°49'18" e 17,250m até o vértice ADE-P-5260, de coordenadas N 7.311.890,87m e E 745.080,64m; 35°06'43" e 28,950m até o vértice ADE-P-5259, de coordenadas N 7.311.914,55m e E 745.097,29m; 11°20'37" e 36,760m até o vértice ADE-P-5258, de coordenadas N 7.311.950,59m e E 745.104,52m; 356°49'59" e 12,310m até o vértice ADE-P-5257, de coordenadas N 7.311.962,88m e E 745.103,84m; 344°05'23" e 33,600m até o vértice ADE-P-5256, de coordenadas N 7.311.995,19m e E 745.094,63m; 351°23'28" e 33,340m até o vértice ADE-P-5255, de coordenadas N 7.312.028,15m e E 745.089,64m; 320°12'08" e 18,790m até o vértice ADE-P-5254, de coordenadas N 7.312.042,59m e E 745.077,61m; 320°14'10" e 21,070m até o vértice ADE-P-5253, de coordenadas N 7.312.058,79m e E 745.064,13m; 352°52'12" e 28,040m até o vértice ADE-P-5252, de coordenadas N 7.312.086,61m e E 745.060,65m; 342°04'28" e 19,560m até o vértice ADE-P-5251, de coordenadas N 7.312.105,22m e E 745.054,63m; 336°27'43" e 7,540m até o vértice ADE-P-5250, de coordenadas N 7.312.112,13m e E 745.051,62m; 337°55'21" e 56,640m até o vértice ADE-P-5249, de coordenadas N 7.312.164,62m e E 745.030,33m; 333°58'29" e 18,990m até o vértice ADE-P-5248, de coordenadas N 7.312.181,68m e E 745.022,00m; 313°09'09" e 28,950m até o vértice ADE-P-5247, de coordenadas N 7.312.201,48m e E 745.000,88m; 11°56'57" e 17,580m até o vértice ADE-P-5246, de coordenadas N 7.312.218,68m e E 745.004,52m; 332°56'05" e 8,200m até o vértice ADE-P-5245, de coordenadas N 7.312.225,98m e E 745.000,79m; 359°04'44" e 33,590m até o vértice ADE-P-5244, de coordenadas N 7.312.259,57m e E 745.000,25m; 14°19'29" e 37,590m até o vértice ADE-P-5243, de coordenadas N 7.312.295,99m e E 745.009,55m; 345°16'47" e 6,300m até o vértice ADE-P-5242, de coordenadas N 7.312.302,08m e E 745.007,95m; 340°17'31" e 16,370m até o vértice ADE-P-5241, de coordenadas N 7.312.317,49m e E 745.002,43m; 15°55'01" e 19,290m até o vértice ADE-P-5240, de coordenadas N 7.312.336,04m e E 745.007,72m; 52°18'21" e 17,790m até o vértice ADE-P-5239, de coordenadas N 7.312.346,92m e E 745.021,80m; 45°29'19" e 11,610m até o vértice ADE-P-5238, de coordenadas N 7.312.355,06m e E 745.030,08m; 35°42'41" e 12,270m até o vértice ADE-P-5237, de coordenadas N 7.312.365,02m e E 745.037,24m; 291°43'50" e 4,510m até o vértice ADE-P-5236, de coordenadas N 7.312.366,69m e E 745.033,05m; 220°08'00" e 4,250m até o vértice ADE-P-5235, de coordenadas N 7.312.363,44m e E 745.030,31m; 239°51'08" e 7,590m até o vértice

ADE-P-5234, de coordenadas N 7.312.359,63m e E 745.023,75m; 336°07'45" e 19,030m até o vértice ADE-P-5233, de coordenadas N 7.312.377,03m e E 745.016,05m; 328°10'41" e 18,210m até o vértice ADE-P-5232, de coordenadas N 7.312.392,50m e E 745.006,45m; 279°16'19" e 36,120m até o vértice ADE-P-5231, de coordenadas N 7.312.398,32m e E 744.970,80m; 269°54'30" e 18,750m até o vértice ADE-P-5230, de coordenadas N 7.312.398,29m e E 744.952,05m; 289°59'45" e 23,100m até o vértice ADE-P-5229, de coordenadas N 7.312.406,19m e E 744.930,34m; 295°36'10" e 15,710m até o vértice ADE-P-5228, de coordenadas N 7.312.412,98m e E 744.916,17m; 15°42'10" e 37,950m até o vértice ADE-P-5227, de coordenadas N 7.312.449,51m e E 744.926,44m; 44°08'45" e 11,390m até o vértice ADE-P-5226, de coordenadas N 7.312.457,68m e E 744.934,37m; 20°54'20" e 7,480m até o vértice ADE-P-5225, de coordenadas N 7.312.464,67m e E 744.937,04m; 274°23'25" e 15,680m até o vértice ADE-P-5224, de coordenadas N 7.312.465,87m e E 744.921,41m; 328°20'41" e 40,070m até o vértice ADE-P-5223, de coordenadas N 7.312.499,98m e E 744.900,38m; 321°06'56" e 6,770m até o vértice ADE-P-5222, de coordenadas N 7.312.505,25m e E 744.896,13m; 16°47'35" e 28,690m até o vértice ADE-P-5221, de coordenadas N 7.312.532,72m e E 744.904,42m; 355°29'05" e 24,520m até o vértice ADE-P-5220, de coordenadas N 7.312.557,16m e E 744.902,49m; 322°23'27" e 53,480m até o vértice ADE-P-5219, de coordenadas N 7.312.599,53m e E 744.869,85m; 279°03'14" e 27,900m até o vértice ADE-P-5218, de coordenadas N 7.312.603,92m e E 744.842,30m; 289°37'31" e 71,250m até o vértice ADE-P-5217, de coordenadas N 7.312.627,85m e E 744.775,19m; 1°08'31" e 24,080m até o vértice ADE-P-5216, de coordenadas N 7.312.651,93m e E 744.775,67m; 342°36'03" e 9,100m até o vértice ADE-P-5215, de coordenadas N 7.312.660,61m e E 744.772,95m; 242°30'48" e 41,990m até o vértice ADE-P-5214, de coordenadas N 7.312.641,23m e E 744.735,70m; 351°29'02" e 9,660m até o vértice ADE-P-5213, de coordenadas N 7.312.650,78m e E 744.734,27m; 305°18'34" e 63,890m até o vértice ADE-M-0381, ponto inicial da descrição deste perímetro; encerrando uma área de 146,2490 há., dentro de um perímetro de 6.579,72m. Cadastrado no INCRA sob nº 637.025.002.860-5. Número do imóvel na Receita Federal 3.494.784-1, objeto da **matrícula nº 16.849 do Cartório de Registro de Imóveis de Capão Bonito/SP**. Conforme Av.03, consta Reserva Legal Própria com uma área de 30,1544 hectares, dentro da Área de Preservação Permanente (APP) que possui 33,1389 hectares, equivalente a 22.6592% do imóvel. Possui ainda, uma área de 38,0474 hectares referente ao Excedente de Vegetação para Futuras Compensações Ambientais, equivalente a 26,0154% do imóvel.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.266.859,50 (setembro/2021). Valor da Avaliação atualizado até setembro de 2026: R\$ 2.922.230,37 (dois milhões, novecentos e vinte e dois mil, duzentos e trinta reais e trinta e sete centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme R.05, indisponibilidade do imóvel, determinada pela 31ª Vara do Trabalho de São Paulo – TRT 2ª Região, processo nº 1000265-12.2020.5.02.0031; Conforme R.07, a penhora exequenda; Conforme R.08 e Av.09, indisponibilidade do imóvel, determinada pela 73ª Vara do Trabalho de São Paulo – TRT 2ª Região, processo nº 1000918-19.2019.5.02.0073; Conforme Av.10, foi interposta ação de Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica, perante a 11ª Vara Cível do Foro Central, processo nº 0023808-



93.2021.8.26.0100, requerida por Pereira Advogados e outro em face de LGFB Administração e Participações Ltda e outros; Conforme R.11 e Av.13, indisponibilidade do imóvel, determinada pela 27ª Vara do Trabalho de São Paulo – TRT 2ª Região, processo nº 1000731-18.2020.5.02.0027; Conforme R.12, indisponibilidade do imóvel, determinada pela 34ª Vara do Trabalho de São Paulo – TRT 2ª Região, processo nº 1000770-91.2020.5.02.0034, e; Conforme R.14, arresto em favor de Tirso de Biasi e outro, perante a 1ª Vara Cível do Foro Central, processo nº 1130689-72.2024.8.26.0100.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Constatam débitos tributários no valor de R\$ 322,95 até 11/09/2026.

DO ENCERRAMENTO DO LOTE: Este lote encerrará em 16/12/2026 às 14h00min.

2) Parte ideal correspondente a 47,4738% de Uma área terras denominada Sítio Três Irmãos, situado no Bairro do Oliveira, no 1º Perímetro Discriminatório, município de Guapiara, Comarca de Capão Bonito, com as divisas e confrontações seguintes: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice COM-P-1201, de coordenadas N 7.314.161,81m e E 744.797,66m; localizado na margem direita do Rio São José do Guapiara, deste, segue confrontando com a Gleba 10, propriedade de Mário Vasallo Grande e João Carlos de Vechio, com os seguintes azimutes e distâncias: 95°58'02" e 277,56m até o vértice COM-P-1202, de coordenadas N 7.314.132,96m e E 745.073,71m; 114°28'39" e 263,79m até o vértice COM-P-0714, de coordenadas N 7.314.023,66m e E 745.313,79m; 135°17'57" e 330,19m até o vértice COM-P-0715, de coordenadas N 7.313.788,97m e E 745.546,05m; 152°51'21" e 368,64m até o vértice COM-P-0716, de coordenadas N 7.313.460,93m e E 745.714,23m; 99°26'09" e 386,45m até o vértice ADE-P-6502, de coordenadas N 7.313.397,58m e E 746.095,45m; deste, segue confrontando com a Fazenda Urano Gleba 07, propriedade de Dragan Maquinas e Ferramentas Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: 228°28'07" e 43,46m até o vértice ADE-P-6501, de coordenadas N 7.313.368,76m e E 746.062,92m; 214°59'40" e 92,48m até o vértice ADE-P-6500, de coordenadas N 7.313.293,00m e E 746.009,88m; 184°28'46" e 102,35m até o vértice ADE-P-6499, de coordenadas N 7.313.190,96m e E 746.001,89m; 178°04'47" e 57,97m até o vértice ADE-P-6498, de coordenadas N 7.313.133,02m e E 746.003,83m; 150°43'36" e 31,36m até o vértice ADE-P-6497, de coordenadas N 7.313.105,66m e E 746.019,16m; 129°38'39" e 87,54m até o vértice ADE-P-6496, de coordenadas N 7.313.049,81m e E 746.086,57m; 154°12'27" e 30,91m até o vértice ADE-P-6495, de coordenadas N 7.313.021,98m e E 746.100,02m; 184°07'12" e 58,61m até o vértice ADE-P-6494, de coordenadas N 7.312.963,52m e E 746.095,81m; 148°27'13" e 29,77m até o vértice ADE-P-6493, de coordenadas N 7.312.938,15m e E 746.111,39m; 180°38'15" e 16,93m até o vértice ADE-P-6492, de coordenadas N 7.312.921,22m e E 746.111,20m; 210°39'50" e 37,01m até o vértice ADE-P-6491, de coordenadas N 7.312.889,39m e E 746.092,33m; 198°27'23" e 19,99m até o vértice ADE-P-6490, de coordenadas N 7.312.870,43m e E 746.086,00m; 221°19'29" e 39,70m até o vértice ADE-P-6489, de coordenadas N 7.312.840,62m e E 746.059,78m; 173°10'13" e 78,20m até o vértice ADE-P-6488, de coordenadas N 7.312.762,97m e E 746.069,08m; 223°52'11" e 54,96m até o vértice ADE-P-6487, de coordenadas N 7.312.723,34m e E 746.030,99m; 197°15'29" e 84,18m até o vértice ADE-P-6486, de coordenadas N 7.312.642,95m e E 746.006,02m; 163°14'56" e 106,46m até o vértice ADE-P-6485, de coordenadas N 7.312.541,01m e E 746.036,70m;



187°51'56" e 105,27m até o vértice ADE-P-6484, de coordenadas N 7.312.436,73m e E 746.022,30m; deste, segue confrontando com Fazenda Santa Sofia Gleba 08, propriedade de Alberto Steffen Filho, com os seguintes azimutes e distâncias: 284°18'16" e 148,48m até o vértice COM-V-0717, de coordenadas N 7.312.473,42m e E 745.878,42m; 288°48'34" e 82,66m até o vértice COM-V-0718, de coordenadas N 7.312.500,07m e E 745.800,17m; 294°59'51" e 58,87m até o vértice COM-V-0719, de coordenadas N 7.312.524,94m e E 745.746,82m; 339°11'45" e 184,83m até o vértice COM-P-1203, de coordenadas N 7.312.697,72m e E 745.681,17m; 296°52'53" e 25,92m até o vértice COM-P-1204, de coordenadas N 7.312.709,44m e E 745.658,05m; 257°37'55" e 52,57m até o vértice COM-P-1205, de coordenadas N 7.312.698,18m e E 745.606,70m; 287°51'28" e 48,98m até o vértice COM-P-1206, de coordenadas N 7.312.713,20m e E 745.560,08m; 344°09'06" e 45,41m até o vértice COM-P-1207, de coordenadas N 7.312.756,88m e E 745.547,68m; 300°04'56" e 89,52m até o vértice COM-P-1208, de coordenadas N 7.312.801,75m e E 745.470,22m; 270°00'00" e 46,38m até o vértice COM-P-1209, de coordenadas N 7.312.801,75m e E 745.423,84m; 343°19'03" e 48,80m até o vértice COM-P-1210, de coordenadas N 7.312.848,50m e E 745.409,83m; 294°03'37" e 94,04m até o vértice COM-P-1211, de coordenadas N 7.312.886,84m e E 745.323,96m; 289°38'35" e 60,60m até o vértice COM-P-1212, de coordenadas N 7.312.907,21m e E 745.266,89m; 258°33'51" e 111,56m até o vértice COM-P-1213, de coordenadas N 7.312.885,09m e E 745.157,54m; 281°33'15" e 190,87m até o vértice COM-P-1214, de coordenadas N 7.312.923,32m e E 744.970,54m; localizado na margem direita do Rio São José do Guapiara, deste segue a jusante pelo referido rio com os seguintes azimutes e distâncias: 350°35'45" e 59,79m até o vértice COM-P-1215, de coordenadas N 7.312.982,31m e E 744.960,77m; 353°37'56" e 130,46m até o vértice COM-P-1216, de coordenadas N 7.313.111,97m e E 744.946,30m; 18°43'02" e 85,39m até o vértice COM-P-1217, de coordenadas N 7.313.192,84m e E 744.973,70m; 4°20'36" e 86,62m até o vértice COM-P-1218, de coordenadas N 7.313.279,21m e E 744.980,26m; 10°33'35" e 107,71m até o vértice COM-P-1219, de coordenadas N 7.313.385,10m e E 745.000,00m; 13°12'04" e 196,35m até o vértice COM-P-1220, de coordenadas N 7.313.576,26m e E 745.044,84m; 13°45'50" e 185,65m até o vértice COM-P-1221, de coordenadas N 7.313.756,58m e E 745.089,01m; 329°21'55" e 94,27m até o vértice COM-P-1222, de coordenadas N 7.313.837,69m e E 745.040,98m; 279°59'00" e 201,31m até o vértice COM-P-1223, de coordenadas N 7.313.872,59m e E 744.842,71m; 306°27'45" e 27,29m até o vértice COM-P-1224, de coordenadas N 7.313.888,81m e E 744.820,76m; 345°19'46" e 139,58m até o vértice COM-P-1225, de coordenadas N 7.314.023,84m e E 744.785,41m; 5°04'16" e 138,51m até o vértice COM-P-1201, ponto inicial da descrição; encerrando uma área de 114,6952 há., e um perímetro de 5.446,209 metros. Cadastrado no INCRA sob nº 999.962.143.227-3. Número do imóvel na Receita Federal 7.656.677-3, objeto da **matrícula nº 16.613 do Cartório de Registro de Imóveis de Capão Bonito/SP**. Conforme Av. 03, consta a Reserva Legal Própria com uma área de 34,6435 hectares, equivalente a 30,2070% do imóvel. Possui ainda, uma área de 80,05 hectares referente a Reservas Compensatórias, equivalente a 69,80% do imóvel.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.777.775,60 (setembro/2021). Valor de avaliação da fração ideal correspondente à 47,4738%: R\$ 843.977,63. Valor da Avaliação atualizado até setembro de 2026: R\$ 1.087.979,68 (um milhão, oitenta e sete mil, novecentos e setenta e nove reais e
Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902
Tel: (11) 2149-2249 / (11) 9 1858-4628
E-mail: CONTATO@NRNLEILÕES.COM.BR
Site: WWW.NRNLEILÕES.COM.BR



sessenta e oito centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme R.10, indisponibilidade do imóvel, determinada pela 31ª Vara do Trabalho de São Paulo – TRT 2ª Região, processo nº 1000265-12.2020.5.02.0031; Conforme R.11, a penhora exequenda; Conforme R.12, indisponibilidade do imóvel, determinada pela 73ª Vara do Trabalho de São Paulo – TRT 2ª Região, processo nº 1000918-19.2019.5.02.0073; Conforme Av.13, foi interposta ação de Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica, perante a 11ª Vara Cível do Foro Central, processo nº 0023808-93.2021.8.26.0100, requerida por Pereira Advogados e outro em face de LGFB Administração e Participações Ltda e outros; Conforme R.14 e Av.19, indisponibilidade do imóvel, determinada pela 27ª Vara do Trabalho de São Paulo – TRT 2ª Região, processo nº 1000731-18.2020.5.02.0027, e; Conforme R.15, indisponibilidade do imóvel, determinada pela 34ª Vara do Trabalho de São Paulo – TRT 2ª Região, processo nº 1000770-91.2020.5.02.0034.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não foram localizados eventuais débitos tributários, todavia, eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional), o que não exime o interessado de fazer essa verificação.

DO ENCERRAMENTO DO LOTE: Este lote encerrará em 16/12/2026 às 14h10min.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R\$ 531.049,55 em agosto de 2025.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902, tel: (11) 2149-2249 ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital fica a executada supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 17 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

RODRIGO RAMOS

Juiz de Direito

Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902
Tel: (11) 2149-2249 / (11) 9 1858-4628
E-mail: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR
Site: WWW.NRNLEILOES.COM.BR