

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
2ª VARA DO CÍVEL DO FORO DE TATUÍ / SP

Edital de 1ª e 2ª Praça do imóvel abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** do executado **COS AMBIENTAL LTDA** (CNPJ: 41.103.273/0001-49), dos fiadores e devedores solidários **GIULIANO NOAL** (CPF: 419.246.508-60) e **CAROLINA FERNANDEZ NOAL** (CPF: 389.809.348-40) e do credor hipotecário **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91), oriundo dos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS, requerida por **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIGUAÇU – SICOOB CREDIGUAÇU** (CNPJ: 1002730-35.2023.8.26.0624). Processo: **1002730-35.2023.8.26.0624**.

O **DR. RUBENS PETERSEN NETO**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Tatuí / SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do CPC, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **Renata Franklin Simões – JUCESP: 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma **IMPACTO LEILÕES** (www.impactoleiloes.com.br), em **1ª Praça com início no dia 01/09/2026 às 11:00 horas e com término no dia 04/09/2026 às 11:00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação judicial, e não havendo licitante, fica desde já designado a **2ª Praça com início no dia 04/09/2026 às 11:01 e com término no dia 24/09/2026 às 11:00 horas** (horário de Brasília), onde será aceito lance a partir de **50%** do valor da avaliação atualizada, conforme art. 891 do NCP. Parágrafo Único. Considera-se lance vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.

BEM: UM TERRENO DENOMINADO GLEBA REMANESCENTE, SITUADO NO BAIRRO DOS LOPES, EM PORANGABA/SP, com a seguinte descrição: inicia o levantamento no ponto situado entre a Rodovia Presidente Castelo Branco (Km 158 + 870,00 metros) e o Sistema de Lazer I do Loteamento Ninho Verde, seguindo daí com o referido Sistema de Lazer, na distância de 357,15m, no rumo 24º33'33"NE; deflete à direita e segue na distância total de 473,01m, no rumo 45º46'38"NE, confrontando com o Sistema de Lazer I do Loteamento Ninho Verde em 24,00m, com a Rua 17 do mesmo loteamento em 15,02m, com o lote 1 da quadra AV do Loteamento Ninho Verde, de propriedade de Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda em 28,00m, com os lotes 2 a 18 da mesma quadra AV do Loteamento Ninho Verde em 15,00m cada um, todos de propriedade da Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, com o Sistema de Lazer II em 135,40m e com a Rua 21 em 8,59m, todos do mesmo loteamento; deflete à esquerda e segue na distância total de 168,94m, no rumo 38º09'50"NE, confrontando com a Rua 21 do citado loteamento em 9,56m, com o lote 7 em 42,00m, com os lotes 11 e 12 em 13,30m cada um, com os lotes 13 a 16 em 16,16m cada um e com lote 17 em 32,00m, lotes estes da quadra BH do Loteamento Ninho Verde, de propriedade da Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda; deflete à esquerda e segue na distância de 365,91m, no rumo 52º02'24"NW, confrontando com Cassiano Carneiro da Silva; deflete à direita e com o mesmo segue na distância de 4,25m, no rumo 36º35'10"NE; deflete à esquerda

e com o mesmo segue na distância de 521,66m, rumo 52°17'43"NW, até o ponto D, deflete à esquerda e segue confrontando com a gleba A, de propriedade de Marcelo José de Campos, na distância de 249,76m, no rumo 41°06'26"SW até o ponto C, seguindo na mesma confrontação, na distância de 242,78m, no rumo 11°05'46"SW até o ponto B, seguindo na distância de 581,28m, no rumo 43°58'04"SW até o ponto A, deste deflete à esquerda, segue confrontando com a Rodovia Presidente Castelo Branco (pista Capital/Interior), nas seguintes distâncias e rumos: 673,02m – 55°18'49"SE, 49,02m – 55°29'54"SE, 25,37m – 56°53'06"SE, 36,12 – 57°56'08"SE, 43,40m – 59°06'11"SE, 16,58m – 60°01'02"SE, 30,83m – 60°05'24"SE, encerrando a área de **840.368,201 m²** ou **84,0368 ha** ou **34,7259 alqueires**. **Av.1** - Incide sobre o imóvel objeto desta matrícula direito real de **SERVIDÃO** de passagem para acesso ao imóvel de Cassiano Carneiro da Silva, caminho este com 6,60m de largura por 168,94m de comprimento e que se inicia no eixo da Rua 21 do Loteamento Ninho Verde e segue confinando com a referida rua e com os lotes 7,11 a 17 da quadra BH do referido loteamento; seu eixo central apresenta o rumo 38°09'50NE, conforme consta da M71417 do Registro de Imóveis de Tatuí-SP. **Av.2** – Para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no INCRA sob código nº 631.060.005.452-0, com os seguintes dados: denominação Fazenda Emoção-Gleba Remanescente, área total 84,0368ha, módulo rural 26,0981ha, nº de módulos rurais 3,22, módulo fiscal 30ha, nº de módulos fiscais 2,8012, FMP 2ha e cadastrado na Receita Federal sob NIRF nº 2.889.948-2 com área total e 84ha. **Av.26** – Para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no Cadastro Ambiental Rural (CAR) sob nº SP-3540507-C1E96A2E05FD43E3847269F817E5F530, com os seguintes dados: área 84,10ha, mód. fiscais 2,81, passivo/excedente reserva (passivo) – 5,25ha; área de reserva legal a recompor; APP a recompor 4,18ha; área de uso restrito a recompor: e data inscrição 17/02/2016. Matrícula 13.499 do Cartório de Registro de Imóveis de Porangaba. **Termo Penhora**: Formalizado em 09/05/2025 por força da decisão de fls. 303. **Auto de Avaliação (fls. 353)**: R\$ 10.070.511,00 em outubro/2025. **Localização**: Rodovia Presidente Castelo Branco (Km 158 + 870m) sentido Avaré/SP – Bairro dos Lopes - Porangaba. **Acesso a Fazenda Emoção**: Diretamente pela Rodovia Presidente Castelo Branco, após Praça de Pedágio na coordenada 23°14'09"S e 48°5'9.24".

ÔNUS: Conta na referida matrícula conforme **R.6** – HIPOTECA, hipoteca cedular de 2º grau em favor de Banco do Brasil S/A. **R.20** – HIPOTECA, hipoteca cedular de 12º grau em favor de Banco do Brasil S/A. **R.21** – HIPOTECA, hipoteca cedular de 13º grau em favor de Banco do Brasil S/A. **R.22** – HIPOTECA, hipoteca cedular de 14º grau em favor de Banco do Brasil S/A. **R.23** – HIPOTECA, hipoteca cedular de 15º grau em favor de Banco do Brasil S/A. **R.24** – HIPOTECA, hipoteca cedular de 16º grau em favor de Banco do Brasil S/A. **R.25** – PENHORA, oriunda dos autos do processo: 1005276-63.2023.8.26.0624, em favor de Victoria Meingast Not. **Av.37** – PENHORA EXEQUENDA, débitos desta ação no valor de R\$ 73.409,86 em junho/2026. Não consta recurso ou causa pendente de julgamento.

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM – No primeiro pregão o valor mínimo para a venda do bem será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente a **R\$ 10.440.573,00** (junho/2026). No segundo

pregão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50%** do valor da avaliação judicial devidamente atualizada correspondente a **R\$ 5.220.286,50** (julho/2026).

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, averbação de construção, desmembramento de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de natureza “*propter rem*”, condomínio, IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber.

AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS: O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando a: Débitos tributários, taxas e contribuições, encargos condominiais, outros débitos ou ônus de qualquer natureza vinculados ao bem imóvel. A arrematação do imóvel é realizada livre e desembaraçada de quaisquer débitos ou ônus pretéritos, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 STJ, Recursos repetitivos (REsp 1.914.902, REsp 1.944.757 e REsp 1.961.835).

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos).

ARREMATAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO: O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de tornada sem efeito a arrematação e, nesse caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente art. 892, § 1º CPC, deverá ainda o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado. **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até 30 parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e **garantido pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis)**, Art. 895, §1º, §2º, §4º, §5º, §6º, §7º, §8º, e §9º do NCPC, ficando desde já consignado que o lance para pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o lance para pagamento parcelado, ainda que mais vultuoso (Art. 895 §7º). Decorrido o prazo sem que o

arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos. No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

LANCES: A plataforma IMPACTO LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for ofertado um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais aceitos pelo sistema, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

ATRASO DAS PARCELAS: No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

DA DESISTÊNCIA E NÃO PAGAMENTO DO LANCE: Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme art. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado em favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

PROPOSTAS PROTOCOLADAS DIRETAMENTE NOS AUTOS DO PROCESSO: Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes sobre o imóvel.

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, a pedido do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar do leilão deverá se cadastrar e anexar os documentos exigidos para liberação do cadastro, que deverá ocorrer com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis do início do leilão na plataforma on-line www.impactoleiloes.com.br, e, após liberação do cadastro, requerer a habilitação específica para este leilão.

COMISSÃO: A comissão devida à leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o lance vencedor, comissão não incluída no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de Guia Judicial vinculada aos autos do processo, 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.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado, após a deferimento do edital em epígrafe pelo juízo, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deve o executado arcar com o ressarcimento das despesas assumidas pelo leiloeiro com a preparação do leilão, remoção e guarda, publicidade, intimações e documentação no importe de R\$ 4.500,00, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação com arrematação efetivada, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme Resolução 236/2016 do CNJ art. 7ª, parágrafos §3º.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tel.: (11) 9.9147-8616 ou e-mail: juridico@impactoleiloes.com.br.

Ficam os **EXECUTADOS E DEMAIS INTERESSADOS INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

DR. RUBENS PETERSEN NETO

Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Tatuí