

JUIZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL - SP

EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO ELETRÔNICO 1º E 2º LEILÃO DE BEM MÓVEL E INTIMAÇÃO DE:

EXEQUENTE: SAFRA NATIONAL BANK OF NEW YORK –

CNPJ/MF. nº 05.721.077/0001-74

EXECUTADO:

ESPÓLIO DE OLACYR FRANCISCO DE MORAES – CPF. nº 045.535.198-87

INTERESSADOS:

MASSA FALIDA DE PONTUAL LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL

ADVOGADOS:

WALDEMAR DECCACHE - OAB/SP nº 140.500

ANTONIO CARLOS FERNANDES DECCACHE - OAB/SP nº 260.561

JOSÉ GUILHERME CARNEIRO QUEIROZ - OAB/SP nº 163.613

ALFREDO LUIZ KUGELMAS - OAB/SP nº 15.335

Processo nº 0032167-61.2023.8.26.0100 - Cumprimento de Sentença

O Juiz **FABIO DE SOUZA PIMENTA**, MM. Juiz de Direito da 32ª Vara Cível do Foro Central Cível - SP, na forma da lei, etc. **FAZ SABER** que, com fulcro nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça e Resolução

Rua Vigário João José Rodrigues, 694 – Centro – Jundiaí/SP

arenaleilão.com.br / contato@arenaleilao.com.br

CEP: 132001-001 - +55 (11) 4521-0951 – (11) 91021-7582

nº 236, de 13 de Julho de 2016, do Conselho Nacional da Justiça, notadamente considerando a revogação do Prov. CSM 1625/2009 (Prov. CSM 2614/2021) e Artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil, que através do **Leiloeiro Oficial Danilo Cardoso da Silva – JUCESP 906**, no portal de leilões on-line (www.arenaleilao.com.br), levarão à público pregão de venda e arrematação dos bens penhorados nos autos do processo em epígrafe em **1ª Praça com início no dia 20 de maio de 2024, às 14h00min, e término no dia 22 de maio de 2024, às 14h00min**, entregando os bens objeto do certame, a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, atualizado pela Tabela Prática do TJSP, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 22 de maio de 2024, às 14h00min, e com término no dia 24 de junho de 2024, às 14h00min**, caso não haja licitantes na 1ª ocasião, os bens imóveis serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao preço vil, neste ato de **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação dos bens atualizado pela Tabela Prática do TJSP, os **bens imóveis** abaixo descritos, conforme condições de venda constante do presente edital:

DO(S) BEM(NS) IMÓVEL(IS):

LOTE Uma área de terras pastais e lavradias com **1.413,607** hectares, no lugar denominado "**FELIZ TERRA**", o município de **Nova Olímpia – Comarca de Barra do Bugres-MT 01**., dentro dos seguintes limites e confrontações: “Inicia-se a descrições deste perímetro no vértice AT0-P-4444, de coordenadas N 8.375.474,292m e E 478.935,149m, situado na margem direita do Rio Bracinho; deste segue à jusante do Rio Bracinho, pela sua margem direita, com os seguintes azimutes e distâncias: 97°07'47" e 95,94 m até o vértice AT0-P-4445, de coordenadas N 8.375.462,384m e E 479.030,349m; 151°22'26" e 100,89 m até o vértice ATO-P-4446, de coordenadas N 8,375.373,824m e E 479.078,686m; 57°39'25" e 34,74m até o vértice ATO-P-4447, de coordenadas N 8.375.392,408m e E 479.108,034m; 17°32'47" e 44,24 m até o vértice ATO-P-4448, de coordenadas N 8.375.434,585m e E479.121,370m; 103°37'57" e 61,09m até o vértice ATO-P-4449, de coordenadas N 8.375.420,186m e E 479.180,741m; 143°11'39" e 71,60 m até o vértice ATO-P-4450, de coordenadas N 8.375.362,862m e E 479.,223,634m; 196°45'01" e 37,63 m até o vértice AT0-P-4451 de coordenadas N 8.375.326,832m e E 479.212,790m; 138°10'41" e 31,20 m até o vértice AT0-P-4452, de coordenadas N 8.375,303,583m e E 479.233,593m; 196°22'44" e 37,12 m até o vértice AT0-P-4453, de coordenadas N 8.375.267,974m e E 479.223,127m; 94°36'41" e 62,35 m até o vértice ATO-P-4454, de coordenadas N 8.375.262,961m e E 479.285,277m; 232°14'42" e 62,72 m até o vértice AT0-P-4455 de coordenadas N 8.375.224,559m e E 479.235,689m; 110°17'24" e 16,75 m até vértice ATO-M-0874, de coordenadas N 8.375,218,749m e E 479.251,404m, situado na margem direita do Rio Bracinho e no limite com a Fazenda Guanabara, de propriedade de Usinas Itamarati S/A, matrícula no 15.925 do CRI de Barra do Bugres, código

INCRA: 903.078.100.439-0; deste, segue confrontando com a Fazenda Guanabara, matrícula no 15.925, com os seguintes azimutes e distâncias: 199°08'50" e 1.704,10 m até o vértice AT0-M-1756, de coordenadas N 8.373.608,922m e E 478.692,463m;

Rua Vigário João José Rodrigues, 694 – Centro – Jundiá/SP
arenaleilao.com.br / contato@arenaleilao.com.br
CEP: 132001-001 - +55 (11) 4521-0951 – (11) 91021-7582

200°10'06" e 2.516,51 m até o vértice ATO-M-1757, de coordenadas N.8.371.246,714m e E 477.824,817m; 200°06'33" e 371,26 m até o vértice ATO-V1582, de coordenadas N 8.370.898,084m e E 477.697,173m; 200°06'33" e 1.576,51 m até o vértice ATO-M-0651, de coordenadas N 8.369.417,684m e E 477.155,151m; 290°23'29" e 759,58m até o vértice ATO-M-1136, de coordenadas N 8.369.682,348m e E 476.443,167m; 200° 23'49" e 604,19 m até o vértice ATO-M-0918 de coordenadas N 8.369.116,041m e 476.232,593m; 200°23'37" e 822,97 m até o vértice ATO-M-0653, de coordenadas N 8.368 344,654m e E 475.945,815m; 254°17.31" e 752,86 m até o vértice ATO-M-0654, de coordenadas N 8.368.140,827m e E 475.221,073m, situado no limite com a Fazenda Guanabara, matrícula no 15.925 e na margem esquerda do Córrego Abóbora; deste, segue à montante do Córrego Abóbora pela sua margem esquerda com os seguintes azimutes e distâncias: 333°20'42" e 37,28 m até o vértice ATO-P-8424, de coordenadas N 8.368.174,144m e E 475.204,349m; 307°12'41" e 13,79 m até o vértice ATO-P-8425, de coordenadas N8.368.182,484m e E 475.193,366m; 254°41.14" e 16,07 m até o vértice ATO-P-8426, de coordenadas N 8.368.178,240m e E 475.177,866m; 24°52'00" e 13,38 m até o vértice ATO-P-8427, de coordenadas N 8.368.190,383m e E 475.183,494m; 322°15'36" e 23,18 m até a vértice ATO-P-8428, de coordenadas N 8.368.208,715m e E 475.169,305m 36°01'42" e 21,46 m até o vértice ATO-P-8429, de coordenadas N 8.368.226,071m e E 475.181,928m; 340°49'37" e 19,66 m até o vértice ATO-P-8430 de coordenadas N 8.368.244,644m e E 475.175,470m; 284°40'00" e 53,27 m até o vértice ATO-P-8431, de coordenadas. N 8.368,258,132m e E 475.123,935m; 22°10'48" e 10,85 m até o vértice ATO-P-6382, de coordenadas N 8.368.268,179m e E 475.128,031m; 305°19'24" e 47,67 m até o vértice ATO-P-6381, de coordenadas N 8.368.295,742m e E 475.089,136m; 349°31.29" e 22,75 m até o vértice ATO-P-6380 de coordenadas N 8.368.318,112m e E 475.085,000m; 294°24'50" e 30,23 m até o vértice ATO-P-6379, de coordenadas N 8.368,330,605m e E 475.057,477m; 328 12'51 e 43,41 m até o vértice ATO-P-6378, de coordenadas N 8.368.367,503m e E 475.034.612m, 340°29'41" e 46,79 m até o vértice ATO-P-6377, de coordenadas N 8.368.411,605m e E 475.018,990m; 322°23'04" e 41,50 m até o vértice ATO-P-6376 de coordenadas N 8.368.444,477m e E 474.993,661m; 315°40.26" e 60,89 m até vértice ATO-P-6375, de coordenadas N 8.368.488,039m e E 474.951,112m; 312°08'06" e 64,60 m até vértice ATO-P-6374, de coordenadas N 8.368.531,376 m e E 474.903,209m; 294°40'29" e 104,50 m até o vértice ATO-P-6373, de coordenadas N 8.368.574.999m e E 474.808,255m; 304°50'52" e 100,78 m até o vértice ATO-P-6372, de coordenadas N 8.368..632,587m e E 474.725,544m; 284°24'40" E 26,21 m até o vértice ATO-P-6371, de coordenadas N 8.368.639,110m e E 474.700,159m; 309°02'22" e 59,88 m até o vértice ATO-P-6370, de coordenadas N 8.368.676,826m e E 474.653,649m; 322°17'06" e 54,78m até o vértice ATO-P 6369, de coordenadas 8.368.720,162 m e E 474.620,137m; 307°51'10" e 62,27 m até o vértice ATO-P-6368 de coordenadas N 8.368.758,371m e E 474.570,972m; 320°06'49" e 50,38m até o vértice ATO-P-6367, de coordenadas N 8.368.797,032m e E 474.538,662m; 313°17'02" e 71,59 m até o vértice ATO-P-6366, de coordenadas N 8.368.846,112m e E 474.486,550m; 294°26'59" e 71,49 m até o vértice ATO-P-6365, de coordenadas N 8.368.875,702m e E 474.421,469m; 258°39'47" e 41,73 m até o vértice ATO-P-6364 de coordenadas N 8.368.867,498m e E 474.380,549m; 312°38'36" e 21,05 m até o vértice ATO-M-0655, de coordenadas N 8.368.881,756m e E 474.365,067m, situado na margem esquerda do Córrego Abóbora e no limite com a Fazenda Guanabara, matrícula n^a 15.925, deste, segue confrontando

com a Fazenda Guanabara matrícula nº 15.925, com o seguintes azimutes e distância: 19°58'12" e 1.200,01 m até o vértice ATO-M-1754, de coordenadas N 8.370.009,612m e E 474.774,907m; 19°18'45" e 1.555,33 m até o vértice ATO-M-0919, de coordenadas N 8.371.477,423m e E 475.289,284m; 288°30'24" e 1.366,95 m até o vértice ATO-M0920, de coordenadas N 8.371.911,313m e E 473.993,023m;- 19°14'34" e 323,42 m até o vértice ATO-M-0921 de coordenadas M 8.372.216,668m e E 474.099,614m, situado no limite com as matrículas no 15.925 e 1.764 da Fazenda Guanabara; deste, segue confrontando com a Fazenda Guanabara, matrícula no 1.764, com o seguinte azimute e distancia 18°49.49" e 1.175,34 m até o vértice ATO-M-0658, de coordenadas N 8.373.329,100m distância: e E 474,478,975m, situado no limite com as matrículas no 1.764 e 16.971 da Fazenda Guanabara; deste, segue confrontando com a Fazenda Guanabara, matrícula no 16.971, com os seguintes azimutes e distâncias: 107°34'05" e 1.724,29 m até o vértice ATO-M-1755, de coordenadas N 8.372.808,640m e E 476.122,843m; 107 °38.54" e 1.376,82 m até o vértice ATO-M-0662, de coordenadas N 8.372.391,223m e E 477.434,858m; 20°18'14" e 711,57 m até o vértice ATO-M0661, de coordenadas N 8.373.058,578m e E 477,681,771m, situado no limite com a Fazenda Guanabara, matrícula no 16.971 e com a Fazenda Ouro Verde, de propriedade de Alfonço Giroto, matrícula n' 5.771 do, CRI de Barra do Bugres. código INCRA: 903.035.014.648-1; deste, segue confrontando com a Fazenda Ouro Verde, com os seguintes azimutes e distâncias: 20°10.21" e 263,82 m, até o vértice ATO-M-0663 até de coordenadas N 8 373 306 218m e E 477.772, 750m; 24°44'56" e 2.305,72m até o vértice ATO-M-0665, de coordenadas N 8.375 400 ,157m e E 478 738 ,019m, situado no limite com a Fazenda Ouro Verde e na margem direita do Rio Bracinho; deste, segue a jusante do Rio Bracinho, pela sua margem direita, com os seguintes azimutes e distâncias: 142°57'58" e 24,81m até o vértice ATO-V-1604, de coordenadas N 8.375.380,354m e E 478.752,960m; 51°17'31" e 58,86 m, até o vértice ATO-P-4437, de coordenadas N 8.375.417,163 m, e E 478.798.892 m, 43°00'34" m até o vértice ATO-P-4438 de coordenadas N 8 .375 442 322m e a 478 822 ,361m; 158°26'43" e 85,32m até o vértice ATO-P-4439, de coordenadas N 8.375.362,973m e E478.853,705m; 49°29'45" e 80,07 m até o vértice ATO-P-4441, de coordenadas N8.375.414,976m e E 478 .914,584m; 73°41.37" e 34,22 m até o vértice ATO-P-4442 de coordenadas N 8.375.424 ,584m e E 478. 947 427m;18°20'18" e 35,04 m até o vértice ATO-P-4443, de coordenadas N 8.375 .457 843m e E 478 958 451m; 305°13'06" e 28,52 m até o vértice ATO-P-4444, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 57WGr, tendo como datum o SIRGAS2000.

CONFORME LAUDO: Área Total: 1.413,60 ha; Em cana: 1.135,62 ha; Nota: a área total foi extraída da matrícula do imóvel e dos demais documentos cadastrais. A porção explorada em cana considerada a área indicada do contrato de arrendamento. Titulação O imóvel está registrado na matrícula nº 29.600 no RGI da Comarca de Barra do Bugres/MT, consta como propriedade de **OLACYR FRANCISCO DE MORAES**. Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado. Considerações de Valor A Fazenda Feliz Terra é caracterizada como uma propriedade rural de médio porte, com alto nível de exploração, contendo aproximadamente 79% das terras formadas em canaviais. A propriedade integra um grande bloco de terras

cultivado com cana, que abastece a Usina Itamarati, localizada a 2km da Fazenda Feliz Terra. As terras em avaliação possuem fácil acesso para usina e para zona urbana de Nova Olímpia, segmentada por vias asfaltadas da usina e posicionada a 5 km da Rodovia MT-358 (asfaltada). Segundo informações do contratante, as terras estão arrendadas até 2028, pelo montante anual aproximado de R\$ 8,61 toneladas de cana por hectare, o que resulta embaixo rendimento quando comparado com o preço de terras na região. De maneira geral o mercado imobiliário de terras do Mato Grosso utiliza-se de uma condição de pagamento indexado na cotação da saca de soja, usualmente, adota-se um certo valor como sinal e o restante do pagamento é parcelado, na média, em até 05 anos. Ressalta-se que a partir de janeiro de 2020, a cotação da saca de soja registrou ganho de quase 100%, saindo de cotações médias de R\$ 80 para os atuais R\$ 140 a R\$ 160 por saca. Os preços do ATR de açúcar também seguem em alta, atingindo cotações médias de R\$ 130 a R\$ 150 por tonelada de cana (esteira). Registrado na matrícula n.º 29.600 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barra Bugres – Mato Grosso. **AVALIADO em R\$ 61.600.000,00** (sessenta e um milhões e seiscentos mil reais), abril de 2023. Valor esse devidamente atualizado para março de 2024 **R\$63.571.977,18** (sessenta e três milhões, quinhentos e setenta e um mil, novecentos e setenta e sete reais e dezoito centavos), Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.

LOTE 02

A) UMA ÁREA DE TERRAS RURAIS COM 786 HECTARES E 5.000 METROS QUADRADOS, DENOMINADA FAZENDA CAIUÁ, situada neste município, dentro dos seguintes limites e confrontações; "Começa em um marco à margem esquerda da estrada Barra do Bugres, Nova Olímpia e segue divisando com Joaquim Ferreira, ao rumo 37°30'S0; na distância de 1.010 metros, até o Córrego do Macuco, vira à esquerda e segue com o rumo 35°00'S0, divisando com Ademar Junqueira Franco e outros na distância de 2.240 metros, até outro marco; daí vira a direita e segue divisando com Susumo Tanaka no rumo 56°00'NO, na distância de 2.400 metros até um marco; vira a direita e segue divisando com Aristides Fabri e José Masson, no rumo 48°30'NE, na distância de 4.220 metros até a um marco à margem da estrada; vira a direita e segue divisando pela estrada na distância de 1.700 metros até o marco inicial", Devidamente Cadastrada no INCRA 903.035.017.310, área Total 786,5 hectares. Registrado na matrícula n.º 12.926 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barra Bugres – Mato Grosso.

B) UMA ÁREA DE TERRAS RURAIS COM 729 HECTARES E 6.786 METROS QUADRADOS, DENOMINADA FAZENDA CAIUÁ, situada neste município, formada por 02 áreas menores, sendo a primeira com 608 hectares e 6.786 metros quadrados em comum com a área de 46 hectares 8.214 metros quadrados "parte Ideal" pertencente a menor Ana Rosangela Masson, que acham dentro dos seguintes limite: "Começa em um marco a margem da estrada Barra do Bugres - Nova Olímpia na divisa com Ângelo Masson e segue no rumo 48°30'S0, na distância de 2.360 metros até um marco; vira à direita e segue divisando com Benedito David, no rumo 67°00'NO; na distância do 2.800 metros até um marco na margem do Córrego Mineiro, vira a direita e segue pelo Córrego acima na distância radial de 520 metros, até outro marco de divisa com a Gleba Mata Bela, vira para a direita e segue divisando com a Gleba Mata Bela no rumo 62°00'NE, na distância de 3.670 metros até um marco a margem da entrada de

Rua Vigário João José Rodrigues, 694 – Centro – Jundiá/SP

arenaleilão.com.br / contato@arenaleilao.com.br

CEP: 132001-001 - +55 (11) 4521-0951 – (11) 91021-7582

Nova Olímpia; vira a direita e segue pela estrada até o marco inicial na distância de 1.845 metros; "Área está com o total de 665.50 hectares. Cadastrada no INCRA sob o nº 903.035.010.472 a segunda área com 121 hectares, dentro dos seguintes limites e confrontações: "Começa em um marco à margem esquerda do Córrego Mineiro em um marco de divisa com Aristides Fabri e segue no rumo 61°00'SE, na distância de 2.570 metros até um marco de divisa, vira esquerda, e segue divisando com Ângelo Masson no rumo 84°30'NE, na distância de 680 metros, até a um marco de divisa; vira a esquerda e segue divisando com José Masson (67) rumo 67°00'NO; na distância de 2.800 metros até um marco à margem esquerda do Córrego Mineiro; vira a esquerda e segue por este abaixo até o marco inicial na distância de 370 metros radial", Cadastro no INCRA sob o nº 903.035,009,385. Registrado na matrícula n.º 12.927 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barra Bugres – Mato Grosso.

C) UMA ÁREA DE TERRAS RURAIS COM 53 HECTARES E 2.400 METROS QUADRADOS, DENOMINADA FAZENDA CAIUÁ, situada no município, encravada no imóvel de maior porção de propriedade dos outorgantes vendedores, e que em seu todo acha-se dentro dos seguintes limites. "Começa em um marco à margem da estrada Barra do Bugres – Nova Olímpia na divisa com Ângelo Masson, segue rumo 48°30'SO, na distância de 2.360 metros até num marco vira a direita segue divisando com Benedito David, rumo 67°00'NO na distância de 2.800 metros, até num marco na margem do Córrego Mineiro, vira à direita e sobe pelo Córrego acima na distância radial de 520 metros até outro marco de divisa com a Gleba Mata Bela; vira a direita e segue divisando com a Gleba Mata Bela, rumo 62°00'NE, na distância de 3.670 metros até um marco à margem de estrada Nova Olímpia, vira a direita e segue pela estrada até o marco inicial na distância de 1.845 metros"; Cadastrado no INCRA sob o nº 903.035.010.472. Registrado na matrícula n.º 12.928 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barra Bugres – Mato Grosso.

CONFORME LAUDO: Área Total: 1.571,72 ha; Em cana: 1.011,80 ha; Nota: a área total foi extraída da matrícula do imóvel e dos demais documentos cadastrais. A porção explorada em cana considerado a área indicada do contrato de arrendamento, o imóvel está registrado nas matrículas nº **12.926, 12.927 e 12.928** no RGI da Comarca de Barra do Bugres/MT, consta como propriedade de **OLACYR FRANCISCO DE MORAES**. Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado. A Fazenda Caiuá é caracterizada como uma propriedade rural de médio porte, com alto nível de exploração, contendo aproximadamente 67% das terras formadas em canaviais. A propriedade integra um grande bloco de terras cultivado com cana, que abastasse a Usina Itamarati (UISA), localizada a 11 km da Fazenda Caiuá. As terras em avaliação possuem fácil acesso para usina e para zona urbana de Nova Olímpia, com extensa frente para a Rodovia MT-358 (asfaltada). Segundo informações do contratante, as terras estão arrendadas até 2028, pelo montante anual aproximado de R\$ 8,61 toneladas de cana por hectare, o que resulta em baixo rendimento quando comparado com o preço de terras na região. De maneira geral o mercado imobiliário de terras do Mato Grosso utiliza-se de uma condição de pagamento indexado na cotação da saca de soja, usualmente, adota-se um certo valor como sinal e o restante do pagamento é parcelado,

na média, em até 05 anos. Ressalta-se que a partir de janeiro de 2020, a cotação da saca da soja registrou ganho de quase 100%, saindo de cotações médias de R\$ 80 para os atuais R\$ 140 a R\$ 160 por saca. Os preços do ATR de açúcar também seguem em alta, atingindo cotações médias de R\$ 130 a R\$ 150 por tonelada de cana (esteira).

AVALIADO em R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), abril de 2023 matrículas **12.926, 12.927 e 12.928** no RGI da Comarca de Barra do Bugres/MT, consta como propriedade de **OLACYR FRANCISCO DE MORAES**. Valor esse devidamente atualizado para março de 2024 **R\$ 61.920.756,99** (sessenta e um milhões, novecentos e vinte mil, setecentos e cinquenta e seis reais e noventa e nove centavos), Valores serão devidamente atualizados na data de alienação. Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.

LOTE 03 - UMA ÁREA DE TERRAS PASTAIS E LAVRADIAS situada na Zona Rural deste Município e Comarca de Itiquira, Estado de Mato Grosso, com área de 740,6957 hectares (setecentos e quarenta hectares, sessenta e nove ares e cinquenta e sete centiares), no lugar denominado **FAZENDA JACUTINGA** dentro dos seguintes limites e confrontações:

Código AWD-M-0231, longitude 54°31'49"549, latitude 17°12'24"183, altitude 580,09 – código AWD-M-0232, azimute 97°26', distância 1.452,88, confrontações CNS 06.354-5, matrícula 127 Fazenda Cristalina.

Código AWD-M-0232, longitude 54°31'00"803, latitude 17°12'30"308, altitude 588,56 – código AWD-M-5627, azimute 184°49', distância 188,32, confrontações CNS 06.354-5, matrícula 127 Fazenda Cristalina.

Código AWD-M-5627, longitude 54°31'01"339, latitude 17°12'06"411, altitude 589,34 – código AWD-M-0233, azimute 184°46', distância 948,29, confrontações CNS 06.354-5, matrícula 127 Fazenda Cristalina.

Código AWD-M-0233, longitude 54°31'04"014, latitude 17°13'07"148, altitude 586,53 – código AWD-M-0234, azimute 184°45', distância 584,39, confrontações CNS 06.354-5, matrícula 4457, Fazenda Cabeceira do Lageadinho.

Código AWD-M-0234, longitude 54°31'05"657, latitude 17°13'28"090, altitude 572,31 – código AWD-M-0235, azimute 218°29', distância 805,34, confrontações CNS 06.354-5, matrícula 4457, Fazenda Cabeceira do Lageadinho.

Código AWD-M-0235, longitude 54°31'17"841, latitude 17°13'41"819, altitude 544,21 – código AWD-M-5628, azimute 283°35', distância 1.567,69, confrontações CNS 06.354-5, matrícula 210, Fazenda Água limpa.

Código AWD-M-5628, longitude 54°32'09"413, latitude 17°13'29"832, altitude 525,54 – código AWD-M-0236, azimute 283°35', distância 1.344,98, confrontações CNS 06.354-5, matrícula 210, Fazenda Água limpa.

Código AWD-M-0236, longitude 54°32'53"658, latitude 17°13'19"650, altitude 540,55 – código AWD-M-0245, azimute 191°12', distância 1.111,08, confrontações CNS 06.354-5, matrícula 210, Fazenda Água limpa.

Código AWD-M-0245, longitude 54°33'00"956, latitude 17°13'55"100, altitude 448,82 – código AWD-P-0284, azimute 230°08', distância 255,25, confrontações Rio Itiquira – MD Jusante.

Código AWD-P-0284, longitude 54°33'07"595, latitude 17°14'00"425, altitude 445,23 – código AWD-P-14064, azimute 297°50', distância 121,61, confrontações Rio Itiquira – MD Jusante.

Código AWD-P-14064, longitude 54°33'11"235, latitude 17°13'58"578, altitude 446,98 – código AWD-P-0285, azimute 314°08', distância 159,48, confrontações Rio Itiquira – MD Jusante.

Código AWD-P-0285, longitude 54°33'15"109, latitude 17°13'54"966, altitude 445,57 – código AWD-P-0286, azimute 273°34', distância 101,53, confrontações Rio Itiquira – MD Jusante.

Código AWD-M-0286, longitude 54°33'18"539, latitude 17°13'54"759, altitude 445,7 – código AWD-P-14063, azimute 258°30', distância 77,34, confrontações Rio Itiquira – MD Jusante.

Código AWD-P-14063, longitude 54°33'21"104, latitude 17°13'55"260, altitude 445,36 – código AWD-P-14062, azimute 221°38', distância 40,88, confrontações Rio Itiquira – MD Jusante.

Código AWD-P-14062, longitude 54°33'22"023, latitude 17°13'56"254, altitude 445,07 – código AWD-P-14061, azimute 209°54', distância 128,99, confrontações Rio Itiquira – MD Jusante.

Código AWD-P-14061, longitude 54°33'24"200, latitude 17°13'59"891, altitude 447,27 – código AWD-P-0287, azimute 249°32', distância 49,31, confrontações Rio Itiquira – MD Jusante.

Código AWD-P-0287, longitude 54°33'25"764, latitude 17°14'00"452, altitude 444,65 – código AWD-P-14060, azimute 313°25', distância 76,89, confrontações Rio Itiquira – MD Jusante.

Código AWD-P-14060, longitude 54°33'27"654, latitude 17°13'58"733, altitude 446,81 – código AWD-P-0288, azimute 337°54', distância 102,52, confrontações Rio Itiquira – MD Jusante.

Código AWD-P-0288, longitude 54°33'28"959, latitude 17°13'55"643, altitude 444,71 – código AWD-P-0289, azimute 261°51', distância 169,96, confrontações Rio Itiquira – MD Jusante.

Código AWD-P-0289, longitude 54°33'34"654, latitude 17°13'56"426, altitude 441,92 – código AWD-P-14059, azimute 249°13', distância 119,33, confrontações Rio Itiquira – MD Jusante.

Código AWD-P-14059, longitude 54°33'38"430, latitude 17°13'57"803, altitude 444,76 – código AWD-P-14058, azimute 224°57', distância 111,13, confrontações Rio Itiquira – MD Jusante.

Código AWD-P-14058, longitude 54°33'41"072, latitude 17°14'00"375, altitude 444,82 – código AWD-P-0290, azimute 207°58', distância 118,36, confrontações Rio Itiquira – MD Jusante.

Código AWD-P-0290, longitude 54°33'42"951, latitude 17°14'03"775, altitude 446,31 – código AWD-P-0291, azimute 293°14', distância 83,47, confrontações Rio Itiquira – MD Jusante.

Código AWD-P-0291, longitude 54°33'45"547, latitude 17°14'02"704, altitude 445,55 – código AWD-P-0292, azimute 20°41', distância 190,2, confrontações Rio Itiquira – MD Jusante.

Código AWD-P-0292, longitude 54°33'43"272, latitude 17°13'58"917, altitude 446,41 – código A1-M-4169, azimute 273°31', distância 27,72, confrontações Rio Itiquira – MD Jusante.

Rua Vigário João José Rodrigues, 694 – Centro – Jundiaí/SP

arenaleilao.com.br / contato@arenaleilao.com.br

CEP: 132001-001 - +55 (11) 4521-0951 – (11) 91021-7582

Código A1-M-4169, longitude 54°33'44"208, latitude 17°13'56"861, altitude 580,4 – código A1-M-4168, azimute 355°44', distância 558,57, confrontações CNS 06.354-5 – Mat. 4085 – Fazenda Jacutinga.

Código A1-M-4168, longitude 54°33'45"614, latitude 17°13'38"741, altitude 562,98 – código A1-M-4187, azimute 274°56', distância 232,58, confrontações CNS 06.354-5 – Mat. 4085 – Fazenda Jacutinga.

Código A1-M-4187, longitude 54°33'53"460, latitude 17°13'38"132, altitude 558,3 – código A1-M-4166, azimute 272°47', distância 897,82, confrontações CNS 06.354-5 – Mat. 4085 – Fazenda Jacutinga.

Código A1-M-4166, longitude 54°34'23"774, latitude 17°13'36"200, altitude 531,8 – código A1-M-4165, azimute 288°43', distância 38,14, confrontações CNS 06.354-5 – Mat. 4085 – Fazenda Jacutinga.

Código A1-M-4165, longitude 54°34'24"996, latitude 17°13'35"802, altitude 533,33 – código A1-M-4164, azimute 331°31', distância 45,44, confrontações CNS 06.354-5 – Mat. 4085 – Fazenda Jacutinga.

Código A1-M-4164, longitude 54°34'25"730, latitude 17°13'34"503, altitude 509,45 – código A1-M-04163, azimute 14°42', distância 63,65, confrontações CNS 06.354-5 – Mat. 4085 – Fazenda Jacutinga.

Código A1-M-4163, longitude 54°34'25"183, latitude 17°13'32"500, altitude 505,24 – código A1-M-04162, azimute 14°46', distância 52,83, confrontações CNS 06.354-5 – Mat. 4085 – Fazenda Jacutinga.

Código A1-M-04162, longitude 54°34'24"726, latitude 17°13'30"639, altitude 506,45 – código A1-M-04161, azimute 14°48', distância 26,23, confrontações CNS 06.354-5 – Mat. 4085 – Fazenda Jacutinga.

Código A1-M-04161, longitude 54°34'24"499, latitude 17°13'30"014, altitude 511,99 – código A1-M-04160, azimute 32°06', distância 735,57, confrontações CNS 06.354-5 – Mat. 4085 – Fazenda Jacutinga.

Código A1-M-04160, longitude 54°34'11"269, latitude 17°13'09"747, altitude 517,36 – código A1-M-04159, azimute 100°15', distância 2.109,29, confrontações CNS 06.354-5 – Mat. 4085 – Fazenda Jacutinga.

Código A1-M-04159, longitude 54°33'01"020, latitude 17°13'21"952, altitude 545,37 – código A1-M-04158, azimute 26°55', distância 383,58, confrontações CNS 06.354-5 – Mat. 4085 – Fazenda Jacutinga.

Código A1-M-04158, longitude 54°32'55"449, latitude 17°13'11"408, altitude 513,28 – código A1-M-04157, azimute 20°01', distância 68,42, confrontações CNS 06.354-5 – Mat. 4085 – Fazenda Jacutinga.

Código A1-M-04157, longitude 54°32'54"656, latitude 17°13'09"317, altitude 525,28 – código A1-M-04156, azimute 64°22', distância 2.073,66, confrontações CNS 06.354-5 – Mat. 4085 – Fazenda Jacutinga.

Código A1-M-04156, longitude 54°31'51"380, latitude 17°12'40"145, altitude 504,30 – código AWD-M- 0231, azimute 06°17', distância 493,71, confrontações CNS 06.354-5 – Mat. 4085 – Fazenda Jacutinga.

CONFORME LAUDO; Área Total: 740,69 ha; Lavouras de grãos 450,00 ha; Nota: a área total foi extraída da matrícula do imóvel e dos demais documentos cadastrais. A porção explorada em grãos considerada a área indicada do contrato de arrendamento. Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado. A Fazenda Jacutinga caracterizada como uma propriedade rural de médio porte, com aproximadamente 61% das terras formadas em lavouras de grãos mecanizadas, com potencial de expansão com a recuperação e transformação das frações com pastagens degradadas (10% das terras). A propriedade integra um grande bloco de terras cultivado com grãos de alta produtividade, posicionado entre a Rodovia MT-370 e o Rio Itiquira na macrorregião de Rondonópolis. A região possui fácil acesso para vias asfaltadas (rodovias MT-370 e BR-163) e boas condições de escoamento da produção através do Terminal Intermodal de Rondonópolis; segundo informações do contratante, as terras estão arrendadas até 2025 pelo montante anual escalonado entre 15 e 16 sacas de soja por hectare agricultável. De maneira geral o mercado imobiliário de terras do Mato Grosso utiliza-se de uma condição de pagamento indexado na cotação da saca de soja, usualmente, adota-se um certo valor como sinal o restante do pagamento é parcelado, na média, em até 05 anos. Ressalta-se que a partir de janeiro de 2020, a cotação da saca da soja registrou ganho de quase 100%, saindo de cotações médias de R\$ 80 para as atuais R\$ 140 a R\$ 160 por saca: Na presente avaliação foi considerado o valor referencial de R\$ 160,00 para a saca de soja de 60 kg, com base na cotação média dos últimos meses nas principais praças de Mato Grosso. As negociações terras costumam ocorrer com produtores que já atuam na região, que produzem em escala e que conseguem destinar parte da sua produção para expansão das suas lavouras. Nota-se que proprietários e agentes do mercado de terras ainda não conseguiram equilibrar os preços das terras com esta nova situação da cotação soja, principalmente quando a negociação é tratada em dinheiro e à vista. Por fim, estima-se que a Fazenda Jacutinga apresenta potencial de venda para (I) investidores interessados na receita do arrendamento do imóvel, (II) produtores locais que desejam adquirir áreas para expansão de suas atividades e (I) o próprio arrendatário para manter suas atividades na terra e investir nas frações que estão em pastos. Para efeito de avaliação, foi assumido que não há questões ambientais, ocupacionais, documentais relativas titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado. Cadastrado no INCRA sob o nº 905.020.009.008-0 Registrado na matrícula nº 4903 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itiquira – Mato Grosso. AVALIADO em **R\$45.500.000,00** (quarenta e cinco milhões e quinhentos mil reais), abril de 2023. Valor esse devidamente atualizado para março de 2024, **R\$46.956.574,05** (quarenta e seis milhões, novecentos e cinquenta e seis mil, quinhentos e setenta e quatro reais e cinco centavos). Valores serão devidamente atualizados na data de alienação. Valores serão devidamente atualizados na data de alienação.

OBS: TODAS AS COORDENADAS E DESCRIÇÕES ENCONTRA-SE JUNTADA NO SITE E NOS AUTOS NAS DEVIDAS MATRÍCULAS PARA AS DEVIDAS CONFERÊNCIAS.

CADASTRO: O interessado deverá fazer o cadastro prévio no portal de leilões on-line (www.arenaleilao.com.br) com todos os documentos exigidos. Observado, ainda, o

**Rua Vigário João José Rodrigues, 694 – Centro – Jundiá/SP
arenaleilao.com.br / contato@arenaleilao.com.br
CEP: 132001-001 - +55 (11) 4521-0951 – (11) 91021-7582**

prazo de até 72 horas para conferência dos documentos e liberação do cadastro, prazo contado após o recebimento de todos os documentos exigidos no portal. No caso de processos judiciais em que o interessado seja parte, deverá o mesmo apresentar a Certidão de Objeto e Pé dos referidos processos, podendo o cadastro ser negado após as devidas consultas juntos aos órgãos competentes.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O(s) preço(s) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito – recomenda-se esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar o depósito. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação deverá também o credor pagar o valor da comissão ao leiloeiro, que não será considerada despesa processual. **DO PAGAMENTO À VISTA:** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC). **DO PAGAMENTO PARCELADO:** O arrematante deverá apresentar ao leiloeiro por escrito, proposta de parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC. 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). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC).

DOS LANCES: O arrematante deverá oferecer lance através do sítio eletrônico “www.arenaleilao.com.br” em qualquer momento após abertura dos lances, sob pena de nulidade da proposta de arrematação. Fica vedada o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890 do CPC.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço da arrematação, caso

haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos do edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º § 3º.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, **auto de arrematação** somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Em caso de pagamento parcelado será assinado após comprovação do valor de entrada da arrematação e comissão do leiloeiro, **ART. 901, §1º E §2º DO CPC**. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento. Após assinado pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o § 4º do Art. 903 do CPC. **Carta de Arrematação:** Passado o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do Art. 903 do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo, será expedida a carta de arrematação. Em caso de arrematação parcelada a expedição da carta de arrematação será posterior à comprovação de registro de garantia judicial.

Despesas e demais credores hipotecários: Aplicar-se-á o disposto no art. 908 do CPC. Eventuais ônus, taxas e impostos incidentes, aplicar-se-á o art. 130, § único do Código Tributário Nacional. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados corre por conta do arrematante, previsto no art. 24 do Provimento 1625/2009.

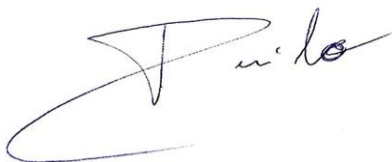
DA INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS, CORRESPONSÁVEIS E DEMAIS INTERESSADOS: Serão cientificados do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seus advogados, em caso de representação incluindo nome do patrono, **ficando os mesmos intimados das designações supra pelo presente edital**, nos termos do artigo 889 I e parágrafo único do CPC. **EVENTUAIS CREDITORES PREFERENCIAIS DOS EXECUTADOS FICAM, DESDE JÁ, INTIMADOS DA DATA E HORÁRIO DOS LEILÕES E DO PRAZO DE SE HABILITAREM EM SEUS RESPECTIVOS CRÉDITOS, ART. 804 DO CPC. AOS PARTICIPANTES DA HASTA PÚBLICA, NÃO PODERÃO ALEGAR DESCONHECIMENTO DAS CLÁUSULAS DESTES EDITAIS, PARA SE EXIMIREM DAS OBRIGAÇÕES GERADAS, INCLUSIVE AQUELAS DE ORDEM CRIMINAL NA FORMA DO ARTIGO 358, DO CÓDIGO PENAL BRASILEIRO (Todo aquele que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar concorrente ou licitante, pôr meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará de acordo com o art. 358 do Código Penal incurso na pena de dois meses a um ano de detenção, ou multa, além da pena correspondente à violência).**

EM REFERÊNCIA PREFERENCAL

“Intimação da credora preferencial sobre o imóvel de matrícula 4.903 do CRI de Itiquira/MT (Fazenda Jacutinga), **MASSA FALIDA PONTUAL LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL**, na pessoa de seu administrador judicial, Sr. **Alfredo Luiz Kugelmas (OAB/SP 15.335)**”,

DISPOSIÇÃO FINAL: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Dado e passado nesta cidade de Jundiaí, 23 de abril de 2024.



Danilo Cardoso da Silva
Leiloeiro Oficial JUCESP 906

DR. FABIO DE SOUZA PIMENTA
Juiz de direito