

## 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação da executada e depositária **AGROPECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.434.974/0001-05; **bem como dos credores hipotecários BRUNO GABRIEL MARTINS GARCIA DE ABREU**, inscrito no CPF/MF sob nº 386.013.798-00; e de **JOSÉ VARKULJA**, inscrito no CPF/MF sob nº 038.249.188-20; e sua mulher **CLEIDE SBAPAGLIO VARKULJA**, inscrita no CPF/MF sob nº 118.321.578-90. **O Dr. Dr. Fabio Evangelista De Moura**, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **LUCIENE DE SOUZA MASIRONI** em face de **AGROPECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA - Processo nº 0016966-28.2016.8.26.0309 (Principal - 1004426-96.2014.8.26.0309)- Controle nº 564/20144**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 16/08/2021 às 16:00h** e se encerrará **dia 19/08/2021 às 16:00h**, 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 19/08/2021 às 16:01h** e se encerrará no **dia 14/09/2021 às 16:00h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, 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** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).** **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, § 4º e 5º do CPC). **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar à ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **3% (três por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. 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 do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito, que ficará disponível no site do Leiloeiro ou será enviada por e-mail. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** 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. **RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 80.419 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP - IMÓVEL:** Uma área de terras, destacada do remanescente de uma gleba situado na Fazenda São José do Ribeirão, antiga Fazenda Ribeirão no Município de Itupeva, desta comarca designada como Gleba 1-C, com área de 805,833,46 metros quadrados, que assim se descreve: inicia-se no ponto M22, localizado no final do alinhamento atual da Rua 8, junto a divisa do lote nº 08 da quadra N do loteamento Jardim do Ribeirão II (Gleba 1B); desse ponto segue em reta pelo final do alinhamento atual da Rua 8, por 14,14 metros com rumo de 34º38'00" SE, até encontrar o ponto M21A; deflete á esquerda e segue e reta por 70,65 metros com um rumo de 30º44'51" NE, até encontrar o ponto M114; desse ponto segue em curva de concordância á esquerda por 32,51 metros com um raio de 64,00 metros até encontrar o ponto M113; desse ponto segue em reta por 103,96 metros, com rumo de 01º38'43" NE, até encontrar o ponto M112; desse ponto segue em curva de concordância á esquerda por 55,30 metros com um raio de 200,00 metros, até encontrar o ponto M111; desse ponto segue em reta por 14,02 metros, com um rumo de 14º11'47" NW, até encontrar o ponto M110; deflete á direita e segue em reta por 173,00 metros com um e rumo de 75º48'13" NE, até encontrar o ponto M109; deflete á direita e segue em reta por 47,15 metros com um rumo de 12º57'32" SE, até encontrar o ponto M108; desse ponto segue em curva de concordância á direita por 13,90 metros com um raio de 86,00 metros até encontrar o ponto M107; desse ponto segue em reta por 215,08 metros, com um rumo de 03º41'47"SE, até encontrar o ponto M106; deflete á direita e segue em reta por 156,99 metros com um rumo de 82º10'15" SW, até encontrar o ponto M105; deflete á esquerda e segue em reta por 91,56 metros com um rumo de 15º10'26" SE, até encontrar o ponto M104; deflete á esquerda e segue em reta por 153,40 metros com um rumo de 33º19'46" SE, até encontrar o ponto M103; deflete á esquerda e segue em reta por 99,32 metros com um rumo de 85º47'47" até encontrar o ponto M6A, localizado junto ao alinhamento de divisa da Fazenda Manacá, propriedade de Armando R. Barreto, confrontando do ponto M21A ao ponto M6A com a Gleba 1D; deflete a esquerda e segue em reta por 764,42 metros com um rumo de 23º28'00"NE, confrontando com a fazenda Manacá, propriedade de Armando R. Barreto até encontrar o ponto M6; deflete á esquerda e segue pela cerca no meio de pedra e muito oscilosa com cantos de toda espécie por 673,00 metros até encontrar o ponto M5; desse ponto segue em reta pela cerca de 710,00 com um rumo de 44º44'00" NW, até encontrar o M4; deflete á direita e segue em reta pela cerca por 203,39 metros com um rumo de 23º55'00" NW, até encontrar o ponto M3A, confrontando do ponto M6 ao ponto M3A, com diversos proprietários e sucessores da antiga Fazenda Monte Serrat; deflete á esquerda e segue e reta por 60,21 metros com um rumo de 73º32'44" SW, até encontrar o ponto M102; deflete á direita e segue em reta por 75,83 metros com um rumo de 63º43'58" NW até encontrar o ponto M101; deflete á esquerda e segue e reta por 78,56 metros com um rumo de 82º44'01" NW, até encontrar o ponto M100; deflete á esquerda e segue em reta por 66,39 metros com um rumo de 55º18'19" SW, até encontrar o ponto M99; deflete á esquerda e segue em reta por 125,78 metros com um rumo de 08º58'21" SW, até encontrar o ponto M98; deflete á direita e segue em reta por 71,53 metros com um rumo de 25º24'19"SW, até encontrar o ponto M97; deflete á direita e segue em reta por 45,00 metros com um rumo de 54º19'57" SW, até encontrar o ponto M96; deflete á esquerda e segue em reta por 70,00 metros com um rumo de 35º40'03" SE, até encontrar o ponto M95; deflete á esquerda e segue em reta por 20,00 metros com um rumo de 54º19'57" NE, até encontrar o ponto M94; deflete á esquerda e segue e reta por 6,00 metros com um rumo de 35º40'03"NW, até encontrar o ponto M93; deflete á direita e segue em reta por 41,51 metros, com rumo de 54º19'57"NE, até encontrar o ponto M92; deflete e segue em reta por 56,50 metros com um rumo de 76º00'00"NE, até encontrar o ponto M91; deflete á direita e segue em reta por 122,00 metros com um rumo de 73º18'57"SE, até encontrar o ponto M90; deflete á direita e segue em reta por 65,99 metros com um rumo de 73º18'57"SE, até encontrar o

ponto M89; deflete a direita e segue em reta por 104,19 metros com um rumo de 48°19'42 SE, até encontrar o ponto M88; deflete á esquerda e segue em reta por 54,60 metros com um rumo de 51°17'26" NE, até encontrar o ponto M87; deflete á direita e segue em curva de concordância á esquerda por 32,87 metros com um raio de 214,00 metros, até encontrar o ponto M86; desse ponto segue em reta por 59,81 metros, com um rumo de 60°35'58" SE, até encontrar o ponto M85; desse ponto segue em curva de concordância á direita por 50,95 metros com um raio de 186,00 metros até encontrar o ponto M84; deflete á direita e segue em reta por 31,25 metros com um rumo de 52°57'57" SW, até encontrar o ponto M83; deflete e segue em reta por 80,00 metros com um rumo de 37°02'03" SE, até encontrar o ponto M82; deflete á direita e segue em reta por 61,80 metros com um rumo de 11°07'39"SE, até encontrar o ponto M81; deflete á esquerda e segue em reta por 46,35 metros com um rumo de 37°02'03" SE, até encontra o ponto M80; deflete á direita e segue em reta por 357,08 metros com um rumo de 21°01'49" SE, até encontrar o ponto M79; deflete á esquerda e segue em reta por 131,14 metros com um rumo de 54°52'02" SE, até encontrar o ponto M78; desse ponto segue em curva de concordância á esquerda por 38,47 metros com um raio de 50,00 metros até encontrar o ponto M77; deflete á direita e segue em reta por 56,07 metros, com um rumo de 11°50'58" SE, até encontrar o ponto M76; deflete á esquerda e segue em reta por 69,65 metros com um rumo de 77°11'09"SE, até encontrar o ponto M75; deflete á esquerda e segue em reta por 112,33 metros com um rumo de 67°45'11"NE, até encontrar o ponto M74A; deflete á direita e segue em reta por 100,42 metros com um rumo de 71°38'23" SE, até encontrar o ponto M74; deflete á direita e segue em reta por 186,94 metros com um rumo de 56°56'34" SW, até encontrar o ponto M73; deflete á esquerda e segue em reta por 50,00 metros com um rumo de 19°29'12"SE, até encontrar o ponto M72; deflete á esquerda e segue em reta por 50,00 metros com um rumo de 70°30'48" NE, até encontrar o ponto M71; deflete á direita e segue em reta por 60,00 metros com um rumo de 19°29'12" SE, até encontrar o ponto M70; deflete á esquerda e segue em reta por 169,75 metros com um rumo de 80°53'31" SE, até encontrar o ponto M69; deflete a direita e segue em curva de concordância á direita por 15,36 metros com um raio de 50,00 metros até encontrar o ponto M68, desse ponto segue em reta por 68,73 metros com um rumo de 30°44'51"SW, até encontrar o ponto M22, inicial desta descrição, confrontando do ponto M3A ao ponto M22, com a gleba remanescente 1-E, encerrando o perímetro uma área de 805,833,46 metros quadrados. **Consta na Av.03 desta matrícula** a existência do Procedimento Ordinário, Processo nº 4000265-60.2012.8.26.0309 em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, requerida por SERGIO NUNES contra AGROPECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos do processo nº 0012935-04.2012.8.26.0309 foi dado em hipoteca judicial a BRUNO GABRIEL MARTINS GARCIA DE ABREU. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0018708-25.2015.8.26.0309, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, requerida por ANA PAULA GINJA PERES contra AGRO PECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0019672-18.2015.8.26.0309, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, requerida por DIOGO GONÇALVEZ ORNAGHI e Outra contra AGRO PECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos do processo nº 0032641-07.2011.8.26.0309, foi dado em hipoteca judicial a JOSÉ VARKULJA e Outra. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00094900220178260309, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, requerida por JOSÉ VARKULJA e Outra contra AGRO PECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0008693-89.2018.8.26.0309, em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, requerida por THIAGO MOREIRA GARCIA contra AGRO PECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 001782221, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, requerida por PAULO HUGO CASONI contra AGRO PECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos

autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0017512-15.2018.8.26.0309, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, requerida por WALCYR DE MOURA E SILVA contra AGRO PECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 001938640-2015, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, requerida por OSCAR VICENTE NUNES contra AGRO PECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0018592.19.2015.8.26.0309, em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, requerida por SERGIO NUNES contra AGRO PECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0018708.25.2015.8.26.0309, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, requerida por ANA PAULA GINJAS PERES contra AGRO PECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0004543-12.2011.8.26.0309, em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, requerida por ALEXANDRE BARBOSA contra AGRO PECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0017365-57.2016.8.26.0309, em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, requerida por ANA PAULA GINJAS PERES contra AGRO PECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0010572342018, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, requerida por PEDRO LUIS DE SA contra AGRO PECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.20 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0019678-25.2015.8.26.0309, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, requerida por ROBERTA BALAK MUNHOZ contra AGRO PECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.21 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 10020019120178260309, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, requerida por GERARDO RAMÓN MUNOZ PINO e Outra contra AGRO PECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.22 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00014803220188260309, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, requerida por ANA PAULA GINJAS PERES contra AGRO PECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **INCRA Nº 630.055.034.550-7.** Débitos desta ação no valor de R\$ 395.208,88 (Fevereiro/2019). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 12.087.500,00 (Doze milhões, oitenta sete mil e quinhentos reais) para Setembro de 2020, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Jundiaí, 09 de julho de 2021.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Fabio Evangelista De Moura**  
**Juiz de Direito**