



EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE PRESIDENTE BERNARDES/SP

PROCESSO Nº 1000512-15.2022.8.26.0480

EDITAL de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do imóvel rural abaixo descrito, para conhecimento dos interessados e intimação das partes e terceiros interessados, extraído dos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – OBRIGAÇÕES**, processo nº 1000512-15.2022.8.26.0480, em trâmite perante a Vara Única do Foro da Comarca de Presidente Bernardes/SP, promovida por **VG EMPRESA SIMPLES DE CRÉDITO LTDA., CNPJ nº 35.519.173/0001-03** em face de **RG MADEFORTE COMÉRCIO DE MADEIRAS LTDA., CNPJ nº 13.433.556/0001-13; RONALDO ORTIZ, CPF nº 080.287.048-16; ARONILDO ORTIZ, CPF nº 167.945.918-04; e ISAURA ANTONIASSI ORTIZ, CPF nº 066.796.828-86**, e para intimação de **ROGÉRIO ORTIZ, CPF nº 080.287.068-60**, terceiro interessado, proprietário registral e depositário, além dos demais interessados.

O **Dr. Vinícius Peretti Giongo**, MM. Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente Edital que, pelo sistema gestor de alienação eletrônica **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado em www.projudleiloes.com.br, e sob a condução do Leiloeiro Público Oficial **Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053**, será levado a público leilão, pelo maior lance, o imóvel a seguir descrito:

1. DO OBJETO DA ALIENAÇÃO

Será alienado, em lote único, o **imóvel rural integral** denominado Fazenda São Francisco – Área Remanescente, com 504,0845 hectares, objeto da matrícula nº 5.177 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos de Aripuanã/MT. A alienação alcançará a propriedade integral, conforme a penhora e a decisão judicial que declarou ineficaz, perante esta execução, a transferência registrada em favor do terceiro interessado.

2. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA: nº 5.177 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos de Aripuanã/MT, CNM nº 064246.2.0005177-03, conforme consulta registral atualizada em 24 de setembro de 2026.

DENOMINAÇÃO E LOCALIZAÇÃO: Fazenda São Francisco – Área Remanescente, situada na Gleba São João, Distrito de Guariba, zona rural do Município de Aripuanã/MT.

DESCRIÇÃO REGISTRAL: área rural georreferenciada de 504,0845 hectares, com perímetro de 16.669,78 metros, remanescente da área originariamente denominada Maraia Agropastoril. O perímetro, referenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro – SIRGAS 2000 e certificado no SIGEF sob o código b2827fd5-ef39-4310-9297-3fbc048536f2, confronta com imóvel sem denominação, Fazenda Liberdade, Fazenda Água Branca e Fazenda Dois Irmãos, conforme coordenadas, azimutes e distâncias constantes da matrícula.

CARACTERÍSTICAS E BENFEITORIAS: a avaliação constatou que a área é integralmente coberta por mata, sem pastagem aberta, com bom acesso por estrada. Existem uma casa ou barraco de madeira e um pequeno barracão de madeira, ambos fechados e sem especificações construtivas. O imóvel foi considerado em excelente estado de conservação ambiental aparente.

CADASTRO RURAL: código do imóvel no SNCR/INCRA nº 9500506451413, equivalente ao formato registral 950.050.645.141-3; CIB/NIRF nº 7.548.153-7; CCIR nº 79605287265. Relatório informativo

emitido em 24 de setembro de 2026 indica 504,0845 hectares, 5,0408 módulos fiscais, 9,1 módulos rurais, fração mínima de parcelamento de 4 hectares e classificação como média propriedade produtiva.

TITULARIDADE, PENHORA E FRAUDE À EXECUÇÃO: o R-06 registra a aquisição do imóvel por Rogério Ortiz, casado com Gabrielle Stefani Silva Bagi Ortiz sob o regime da separação de bens. Por decisão transitada em julgado em 14 de julho de 2026, a transmissão efetuada por Aronildo Ortiz e Isaura Antoniassi Ortiz ao filho Rogério Ortiz foi declarada ineficaz em relação aos atos desta execução. A integralidade do imóvel foi penhorada em 4 de junho de 2025, tendo Rogério Ortiz sido nomeado depositário. A consulta registral de 24 de setembro de 2026 encerra-se no AV-07, relativo à indisponibilidade determinada neste processo, e não contém averbação do auto de penhora.

RESTRIÇÕES AMBIENTAIS, DÉBITOS E OCUPAÇÃO: o AV01 contém Termo de Responsabilidade de Averbação de Reserva Legal nº 5.336/2010 e o AV02 contém Termo de Responsabilidade de Manutenção de Floresta Manejada nº 1.874/2016, vinculado à SEMA/MT. As áreas indicadas nesses atos – 700,4429 hectares e 843,5243 hectares – foram transportadas da matrícula originária e superam a área remanescente atual, devendo o interessado verificar a efetiva incidência espacial, o CAR, o plano de manejo, eventuais autorizações, embargos e demais obrigações ambientais. O crédito exequendo mais recente constante do processo totaliza R\$ 394.344,32, atualizado até 26 de março de 2026. Não foi localizada certidão fiscal rural atual. Por decisão judicial, o arrematante adquirirá o imóvel livre de ônus civis e tributários, que se sub-rogarão no preço da arrematação, sem prejuízo das obrigações ambientais e de regularização inerentes ao imóvel. O imóvel encontra-se ocupado .

3. DA AVALIAÇÃO E DO PREÇO MÍNIMO

O valor da avaliação judicial vigente do imóvel integral foi fixado em **R\$ 1.950.000,00** (um milhão, novecentos e cinquenta mil reais), em 4 de junho de 2025, e adotado pela decisão que designou o leilão, devendo ser atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início do leilão.

Na **1ª praça**, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação atualizada. Na **2ª praça**, o valor mínimo para a venda corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada, equivalente, na data-base da avaliação, a **R\$ 1.170.000,00** (um milhão cento e setenta mil reais).

4. DO CRONOGRAMA DAS PRAÇAS

A alienação será realizada exclusivamente por meio eletrônico. A 1ª praça permanecerá aberta pelo período indicado abaixo. Somente se não houver lance válido durante o primeiro período, seguir-se-á imediatamente, sem interrupção, a 2ª praça, até a data e o horário indicados no cronograma.

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	16/02/2027	14h00
Término	19/02/2027	14h00

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	19/02/2027	14h00
Término	10/03/2027	14h00

5. DO PAGAMENTO À VISTA: O arrematante deverá pagar o preço integral em uma única vez, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado vencedor pelo Leiloeiro, mediante depósito judicial vinculado ao processo, conforme instruções que lhe forem fornecidas.

6. DO PAGAMENTO PARCELADO: Nos termos do art. 895 do CPC, o interessado em adquirir o imóvel em prestações poderá apresentar: **(i)** até o início da 1ª praça, proposta por valor não inferior à avaliação; ou **(ii)** até o início da 2ª praça, proposta por valor não inferior a **60% da avaliação atualizada**. A proposta deverá prever **pagamento imediato de ao menos 25% do lance e saldo em até 30 (trinta) meses**, garantido por hipoteca do próprio imóvel, e indicar prazo, modalidade, indexador de correção monetária e condições de pagamento. A apresentação da proposta não suspenderá o leilão, e o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Havendo mais de uma proposta parcelada, será observada a escolha legal da mais vantajosa, considerada a de maior valor total. A comissão devida ao Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante pagará ao Leiloeiro Público Oficial comissão de 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluída no valor do lance, no prazo e pela forma informados pelo Leiloeiro.

8. DA POSSIBILIDADE DE DEDUÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO: Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016.

9. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Conforme o art. 892, § 2º, do Código de Processo Civil, se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. O direito de preferência deverá ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

10. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar o imóvel e for o único credor, não estará obrigado a depositar o preço, salvo se o valor exceder ao seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em 3 (três) dias, bem como a comissão do Leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

11. DA TITULARIDADE REGISTRAL E DA FRAUDE À EXECUÇÃO: A matrícula permanece em nome de Rogério Ortiz, mas a transmissão registrada no R-06 foi declarada ineficaz perante esta execução por decisão transitada em julgado. A arrematação abrangerá a propriedade integral do imóvel penhorado. A transferência ao arrematante será formalizada pela carta de arrematação e pelo respectivo registro, observadas as determinações do Juízo e as providências do cartório imobiliário competente.

12. DOS DÉBITOS E ÔNUS: Por expressa decisão judicial, o arrematante adquirirá o imóvel livre de quaisquer ônus civis ou tributários, sub-rogando-se o preço pago em seu lugar, inclusive quanto aos créditos tributários alcançados pelo art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Essa regra não afasta as obrigações ambientais, cadastrais e de regularização vinculadas ao imóvel ou decorrentes de sua futura utilização. O interessado deverá verificar a situação atual perante a Receita Federal, o INCRA, o CAR, a SEMA/MT e os demais órgãos competentes.

13. DO ESTADO DO BEM E DA REGULARIZAÇÃO: O imóvel será alienado no estado jurídico, registral, cadastral, fiscal, agrário, ambiental, físico, de conservação e de ocupação em que se encontra, sem garantia. O imóvel encontra-se ocupado e não haverá visitação. A venda é *ad corpus*, sendo meramente enunciativas as áreas mencionadas neste Edital, nos catálogos e em outros veículos de comunicação; as fotografias e mapas são ilustrativos. Cabe ao interessado conferir a matrícula, o perímetro, as divisas, o acesso, a cobertura vegetal, as benfeitorias, a ocupação, o CAR, o CCIR, o ITR, o plano de manejo e a regularidade perante os órgãos competentes. Correrão por conta do arrematante as providências e despesas posteriores, inclusive eventual desocupação, georreferenciamento ou retificação, atualização dos cadastros rurais, tributo de transmissão, emolumentos, registro e imissão na posse, ressalvadas as obrigações que se sub-roguem no preço por lei ou decisão judicial.

14. DA PUBLICIDADE E DOS DOCUMENTOS: O Edital será publicado no sítio eletrônico designado pelo Juízo, com a antecedência legal, acompanhado, sempre que possível, de descrição detalhada, fotografias, consulta atualizada da matrícula, mapa e documentos pertinentes.

15. DA PARTICIPAÇÃO E DOS LANCES: O interessado deverá cadastrar-se previamente em www.projudleiloes.com.br, remeter a documentação solicitada, aceitar as condições do certame e requerer habilitação. Os lances serão oferecidos diretamente no sistema e divulgados em tempo real. Não serão aceitos lances por telefone, fax, e-mail, carta ou outro meio externo à plataforma. Se houver lance nos 3 (três) minutos anteriores ao encerramento, o fechamento será prorrogado automaticamente por mais 3 (três) minutos, sucessivamente, para permitir novas ofertas.

16. DA ARREMATÇÃO E DO INADIMPLEMENTO: Comprovados o pagamento do preço e da comissão, será lavrado o auto de arrematação e submetido ao Juízo. Não efetuado o pagamento, o Leiloeiro comunicará o fato e os lances imediatamente anteriores, sem prejuízo das sanções legais. O inadimplemento de proposta parcelada sujeita o arrematante às consequências do art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC.

17. DA REMIÇÃO, ACORDO OU CANCELAMENTO: Na hipótese de remição, acordo, adjudicação, cancelamento ou suspensão após o início dos trabalhos, serão observadas a decisão judicial e o art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016 quanto às despesas e à remuneração do Leiloeiro.

18. DA LEGISLAÇÃO: Aplicam-se os arts. 792 e 879 a 903 do Código de Processo Civil, o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os arts. 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, a Resolução CNJ nº 236/2016, o Decreto nº 21.981/1932, a legislação agrária e ambiental pertinente, as decisões do processo e as demais normas aplicáveis.

19. DAS INFORMAÇÕES: Esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone (11) 2892-8648, pelo e-mail contato@projudleiloes.com.br ou junto à Vara Única do Foro da Comarca de Presidente Bernardes, Rua Armando Falcone, s/n, Centro, Presidente Bernardes/SP, CEP 19300-000, e-mail bernardes@tjsp.jus.br.



20. DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados pelo presente Edital VG Empresa Simples de Crédito Ltda.; RG Madeforte Comércio de Madeiras Ltda.; Ronaldo Ortiz; Aronildo Ortiz; Isaura Antoniassi Ortiz; Rogério Ortiz, proprietário registral e depositário; eventuais credores e titulares de direitos reais, ônus ou constrições; e demais interessados, caso não sejam encontrados por outro meio. A intimação de Gabrielle Stefani Silva Bagi Ortiz foi dispensada pelo Juízo em razão do regime de separação de bens. Se o executado for revel, não tiver advogado constituído, não possuir endereço atual nos autos ou não for encontrado, a intimação considerar-se-á realizada pelo próprio Edital, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC.

Dr. Vinícius Peretti Giongo

Juiz de Direito