

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

EDITAL de 1º e 2º Leilões da fração ideal correspondente à 38,719713ha do bem imóvel abaixo descrito, bem como para a INTIMAÇÃO de **ESPÓLIO DE OSWALDO JOÃO FAGANELLO FRIGERI, na figura de seu inventariante RICARDO PACHECO FAGANELLO, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, FAZENDA NACIONAL, ALBINO & GUARNIERI LTDA., SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS DA CONSTRUÇÃO E DO MOBILIÁRIO DE ARAÇATUBA, ADEMIR SIQUEIRA DRUZIAN, FRANCISCO HAROLDO DO PRADO, CÉSAR RUFINO RAMOS, JOÃO FRANCISCO LESSA SOBRINHO e ERNI GODOI**, expedido nos autos nº 1004397-67.2015.8.26.0032 da Extinção de Condomínio movida por **JOSÉ NUNES CORDEIRO**.

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR ANTÔNIO CONEHERO JÚNIOR, Meritíssimo Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba - SP, na forma da Lei...

Faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento que, nos dias **01 de setembro de 2021, às 14h40min**, será levado a **PRIMEIRO LEILÃO** o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), entregando-o(s) a quem maior lance der acima da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias seguintes ao Primeiro Leilão - **03 de setembro de 2021, às 14h40min** - seguir-se-á(ão), sem interrupção, a **SEGUNDO LEILÃO**, que se encerrará em **23 de setembro de 2021, às 14h40min**, ocasião em que não serão aceitos lances abaixo do valor da avaliação, devidamente atualizada até o mês da data designada para o Segundo Leilão, não sendo admitido lance vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões www.leilaooficialonline.com.br, regulamentado pela Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e pelo Provimento 1625/2009 do Conselho Superior da Magistratura do TJ/SP. O Leilão será presidido pelo **Leiloeiro Público Oficial, Sr. CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO**, inscrito na JUCESP sob nº 889, que levará a público pregão de venda e arrematação da fração ideal correspondente à 38,719713ha do bem que assim se descreve e caracteriza em sua respectiva Matrícula: “Uma gleba de terras, com a área de 160.14.44 ha. ou sejam 66 alqueires e 4.233,00 metros quadrados, denominada Fazenda Maria José III, situada na Fazenda Macaúbas, no distrito de Major Prado, atualmente distrito de Santo Antônio do Aracanguá, neste município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, contendo pasto cercado, duas casas de tijolos e telhas, curral e pequenas benfeitorias, confrontando-se e dividindo: com o ribeirão Macaúbas, Armando Alves da Rocha, João Calixto Dias, João Bento de Camargo, Olavo Ribeiro da Silva e outro; cadastrada no INCRA em maior área sob nº 607.029.010.340-1; área total 571,0; fração mínima parc. 2,0; mód.

fiscal 30,0; nº mód. fiscais 1522, conforme Recibo-Certificado de Cadastro do exercício de 1.984. **Matrícula nº 32.143 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba - SP. AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM:** R\$ 1.274.000,00 (hum milhão, duzentos e setenta e quatro mil reais) em novembro de 2020. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM:** R\$ 1.349.000,00 (hum milhão, trezentos e quarenta e nove mil reais) em julho de 2021, que será atualizada até a data da alienação. **AVERBAÇÕES / ÔNUS DA MATRÍCULA: R.03:** Consta penhora nos autos do Processo nº 04.0801976-8, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **R.05:** Consta penhora nos autos do Processo nº 98.0801353-8, em favor da FAZENDA NACIONAL. **R.06:** Consta penhora nos autos do Processo nº 2.457/96, em favor de ALBINO & GUARNIERI LTDA. **R.07:** Consta penhora nos autos do Processo nº 94.0801972-5, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **R.09:** Consta penhora nos autos do Processo nº 1413/91-3, em favor do SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS DA CONSTRUÇÃO E DO MOBILIÁRIO DE ARAÇATUBA. **R.10:** Consta penhora nos autos do Processo nº 733/1999, em favor de ADEMIR SIQUEIRA DRUZIAN. **AV.13:** Consta atualização do CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural para o nº 607.029.010.340-1 (em maior área). **R.14:** Consta CARTA DE ARREMATAÇÃO da parte ideal correspondente a 16 alqueires ou 38,72ha ou 24,178% do imóvel desta matrícula, em favor de JOSÉ NUNES CORDEIRO. **R.17:** Consta CARTA DE ARREMATAÇÃO referente à parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula em favor de FRANCISCO HAROLDO DO PRADO. **AV.21:** Consta indisponibilidade dos bens de OSVALDO JOÃO FAGANELLO FRIGERI decretada nos autos da reclamação trabalhista nº 0198400-22.1993.5.15.0079, tendo como reclamante CÉSAR RUFINO RAMOS. **AV.22:** Consta indisponibilidade dos bens de OSVALDO JOÃO FAGANELLO FRIGERI, decretada nos autos da reclamação trabalhista nº 0005000-72.1993.5.15.0037, tendo como reclamante JOÃO FRANCISCO LESSA SOBRINHO e ERNI GODOI. **AV.23:** Consta indisponibilidade dos bens de OSVALDO JOÃO FAGANELLO FRIGERI decretada nos autos da reclamação trabalhista nº 0024025-70.2018.5.24.0061, tendo como reclamante CLAUDIR BRITO LIMA. **DÉBITOS FISCAIS:** Eventuais débitos desta natureza serão sub-rogados no preço da arrematação nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional, e reservados os recursos, nos autos, em favor da municipalidade. **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Nos termos do art. 1.322 do Código Civil, serão preferidos os condôminos aos estranhos mediante lances de igual valor, em igualdade de participação, e o valor da comissão do Leiloeiro será de 5% sobre o valor total lançado pelo condômino, independente de sua meação. Exercido o direito de preferência, o condômino depositará em juízo o valor correspondente ao quinhão dos demais condôminos em 24h (vinte e quatro horas) e a comissão do leiloeiro, a ser-lhe paga diretamente no mesmo prazo. Não comprovados os pagamentos no prazo supra, o leiloeiro declarará, de plano, o segundo colocado como vencedor e comunicará o juízo. Ficam, os condôminos, intimados pelo presente edital a exercerem seu direito de preferência. **RECURSOS:** Não consta, dos autos, a existência de Recursos pendentes de julgamento. **DO CADASTRAMENTO:** O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio eletrônico www.leilaooficialonline.com.br. Uma vez cadastrado no sistema, presume-se conhecimento do presente edital. A arrematação será consolidada em nome daquele que efetivar o cadastro. **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A

comissão devida ao Leiloeiro é de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga à vista no prazo improrrogável de 24h (vinte e quatro horas). **DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE:** Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levado à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. **DA ADJUDICAÇÃO:** Se o exequente, ou qualquer terceiro interessado assim desejar, poderá adjudicar os bens levados à hasta pública. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, que deverá ser paga à vista pelo adjudicante. **DO PAGAMENTO:** O pagamento da arrematação e comissão será realizado por meio de Guia de Depósito Judicial, vinculado ao processo e respectivo Juízo, no prazo improrrogável de 24h (vinte e quatro horas), devendo desconsiderar-se a data de vencimento constante na referida Guia. O arrematante deverá apresentar os comprovantes de pagamento em original ao Leiloeiro, que lavrará, de plano, o Auto de Arrematação. Na eventualidade do não pagamento do lance, ou desistência injustificada ou a qualquer tempo, fica estabelecida a perda da caução de 20% (vinte por cento) em favor do exequente, e o pagamento da comissão do Leiloeiro no valor de 5% (cinco por cento) onde será expedida certidão de título executivo em desfavor do arrematante remisso. **DO PARCELAMENTO:** Na ausência de lances à vista, será admitido o envio de propostas de parcelamento. A oferta de lances à vista registrados no sistema anulará as ofertas à prazo. O interessado em adquirir o bem penhorado por meio de parcelamento, deverá estar cadastrado no sistema e habilitado para o Leilão. A proposta de parcelamento deverá ser encaminhada ao Leiloeiro através do sistema de Leilão Eletrônico, durante todo o período desde o início do Primeiro Leilão até o encerramento do Segundo Leilão, ou durante toda a duração do Leilão Único, com valor não inferior ao lance mínimo fixado, e conterà o valor a ser ofertado e o saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. Todas as propostas recepcionadas terão o prazo de 24h (vinte e quatro horas) para pagamento, caso o proponente seja declarado vencedor do certame. As demais parcelas, sucessivas e mensais, serão corrigidas mensalmente pelo índice do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (INPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (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 inadimplente, a execução do valor devido. Ambos os pedidos deverão ser formulados nos autos da Execução em que se deu a arrematação. Em caso de resolução da arrematação, perderá o arrematante o valor dado a título de sinal em favor do exequente, nos termos do art. 39 da Lei 21.981/32, e será por ele devida a comissão do Leiloeiro. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, estas serão encaminhadas para o Leiloeiro Público, que as submeterá ao Juízo para que decida pela mais vantajosa (assim compreende-se como sendo a de maior valor, maior sinal e menor número de prestações). Se em iguais condições, o Leiloeiro as apresentará em Juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar, que será certificada pelo Leiloeiro. Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subseqüentes, ao executado. A

apresentação da proposta não suspende o Leilão. Independente do parcelamento do lance, a comissão do Leiloeiro Público será paga à vista. Ao enviar propostas pelo sistema eletrônico, o licitante declara pleno conhecimento dos termos do presente Edital de Leilão, bem como do art. 895 do Código de Processo Civil. Caso haja o registro de lance no sistema pelo mesmo usuário que enviou a proposta, presume-se a desistência da proposta parcelada, modificando-a para a modalidade de lance à vista. **DA IMISSÃO NA POSSE:** A carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante nos termos artigo 901, §1º do Código de Processo Civil. **BAIXA DA(S) PENHORA(S):** A consolidação da arrematação garante, ao arrematante, o direito de requerer a(s) baixa(s) da(s) penhora(s) gravadas na Matrícula do bem imóvel relativamente à sua meação. **DAS DESPESAS:** O bem será vendido *ad corpus* e no estado em que se encontra. Será ônus do interessado a constatação de sua condição e localização, de modo que as imagens disponibilizadas no sítio eletrônico possuem caráter meramente ilustrativo, não gerando direito à indenização ou reparação de qualquer natureza. Correrão por conta do arrematante as despesas do Leilão e os custos relativos à desmontagem, desocupação, transmissão de propriedade, baixas das penhoras e quaisquer outros custos e impostos provenientes de sua aquisição. **COMPOSIÇÃO/DEPÓSITO:** Se as partes, ou qualquer interessado, após a designação do leilão, compuserem-se, realizarem o depósito do valor do débito, total ou parcialmente, ou, ainda, adquirirem os direitos, etc., será devido, por quem causou o acordo ou depósito, o ressarcimento das despesas de Leilão, a serem pagas ao Leiloeiro Oficial, fixando-se o valor mínimo de R\$ 1.600,00 (hum mil e seiscientos reais) cujo pagamento dar-se-á juntamente com o acordo ou remição, zelando o autor pelo leal cumprimento do referido pagamento, sob pena de ser-lhe imputada a responsabilidade. Na hipótese de acordo ou remição após o término do Leilão, aplicar-se-á o previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. **INFORMAÇÕES:** Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone (11) 3105-2268, ou através do e-mail juridico@leilaooficialonline.com.br. Será, o presente Edital de Leilão publicado no sítio eletrônico supra e/ou na plataforma www.diariooficialeetronico.com.br, na forma da Lei. Araçatuba, 07 de julho de 2021. Eu _____ escrevã(o) subscrevo.

ANTÔNIO CONEHERO JÚNIOR
Juiz de Direito