



DH LEILÕES
ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Renata Lima Ribeiro Raia**, Excelentíssima Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Garça/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 0000135-75.1992.8.26.0201 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO;

EXEQUENTE: COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA REGIÃO DE GARÇA (CNPJ nº 48.294.135/0001-05);

EXECUTADA: COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA ZONA DE VERA CRUZ PAULISTA (CNPJ nº 72.885.700/0001-11);

INTERESSADOS: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL – PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL DE MARÍLIA (CNPJ nº 13.186.808/0001-57); PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA (CNPJ nº 44.477.909/0001-00); PREFEITURA MUNICIPAL DE VERA CRUZ (CNPJ nº 13.891.130/0001-03); RAMALHO ADVOGADOS ASSOCIADOS (CNPJ nº 03.774.208/0001-56); TETO FACILCONTRUTORA LTDA (CNPJ 47.605.456/0001-49) representada pela MARIA DE LOURDES MARTINEZZ (CPF nº 254.032.598-05); INNOVARE MIX IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA (CNPJ nº 07.766.808/0001-23).

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **07 de Outubro de 2024** às 15h00min e se encerrará em **10 de Outubro de 2024**, às 15h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **10 de Outubro de 2024**, às 15h01min e se encerrará em **30 de Outubro de 2024**, às 15h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM - Um prédio de tijolos, coberto de zinco, com a dimensão de 26x38m, total de 988,00m² de construção; Um prédio de tijolos, coberto de zinco com a dimensão de 16x13,50m, total de 216,00m² de construção; Um prédio sob número cinco - fundos, da Rua Martin Afonso; e, Um prédio de alvenaria, coberto de telhas Eternit, sob numero 12 - fundos da Rua Paulo Guerreiro



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

Franco, medindo cinquenta por vinte metros, totalizando uma área de mil metros quadrados, inclusive o seu respectivo terreno que compreende parte das datas números três, quatro e cinco, do quarteirão número nove - A, medindo cada uma vinte metros de frente por trinta e seis metros da frente aos fundos, formando uma área de sessenta metros de frente por trinta e seis da frente aos fundos, ou seja, dois mil e quatrocentos e sessenta metros quadrados, confrontando pela frente com a Rua Martin Afonso, nos fundos com terras da Transmittente Companhia Agro Pecuária Noroeste; de um lado com as datas um e dois e de outro lado com terrenos da Cia. Paulista de Estradas de Ferro. **OBSERVAÇÃO:** Trata-se de área não desdobrada perante a municipalidade local, de modo que não há cadastro de contribuinte individualizado perante a prefeitura local, sabendo-se, contudo, que o imóvel se encontra inserido em cadastrado de contribuinte sob o nº 136.049.0027-0 pertencente a área maior, bem como sob nº 002066 na Prefeitura Municipal de Vera Cruz. Caberá ao arrematante todas as providências e custos relativos ao desmembramento e regularização do imóvel junto aos órgãos competentes. Possui 10,00m de frente, com mediadas nas laterais de 23,23 resultando na área total de 232,38m², conforme descrito no contrato de compra e venda do imóvel. No imóvel, encontra-se uma construção com 3 pavimentos: térreo, pavimento inferior e pavimento superior, sendo que cada pavimento encontra-se com um estágio de conclusão. Área Construída: 313,62m², sendo: 100,41m² - térreo, 139,11m² - pavimento superior e 74,10m² - pavimento inferior. **MATRÍCULA** – 3.192 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 1.110.000,00 (um milhão e cento e dez mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 2132/2136, em **abril de 2023** e **R\$ 1.160.149,16 (um milhão, cento e sessenta mil, cento e quarenta e nove reais e dezesseis centavos)** atualizado até **julho de 2024**.

ÔNUS – **Consta na Av.9 desta matrícula** que o prédio de tijolos com 988,00m² de construção, s/nº, tem atualmente o nº 5 da Rua Martin Afonso. **Consta no R.31 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução, feito nº 1.509/90, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP, requerida pela CEESP - CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO (atual BANCO DO BRASIL S/A) contra a COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA ZONA DE VERA CRUZ PAULISTA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário Nelson Peloso. **Consta na Av.34 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 0000499-96.1999.403.6111 (199.61.11.000499-9), em trâmite na 2ª Vara Federal da Comarca de Marília/SP, requerida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS contra a COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA ZONA DE VERA CRUZ PAULISTA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis da matrícula 1.183, 3.191 e 3.193, sendo nomeado depositário Nelson



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

Pelozo. **Consta na Av.35 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 1004977-67.1998.403.6111 (981004977-3), em trâmite na 2ª Vara Federal da Comarca de Marília/SP, requerida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS contra a COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA ZONA DE VERA CRUZ PAULISTA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis da matrícula 1.183, 3.191 e 3.193, sendo nomeado depositário Nelson Pelozo. **Consta na Av.36 desta matrícula** que nos autos das Execuções Fiscais nºs 0002691-94.2002.403.6111, 0002692-79.2002.403.6111 e 0002702-26.2002.403.6111 em trâmite na 2ª Vara Federal da Comarca de Marília/SP, requerida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS/FAZENDA NACIONAL contra a COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA ZONA DE VERA CRUZ PAULISTA e outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis da matrícula 1.183, 3.191 e 3.193, sendo nomeado depositário Nelson Pelozo. **Consta na Av.37 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 0000690-87.2012.403.6111, em trâmite na 3ª Vara Federal da Comarca de Marília/SP, requerida pela FAZENDA NACIONAL contra a COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA ZONA DE VERA CRUZ PAULISTA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis da matrícula 1.183, 3.191 e 3.193, sendo nomeado depositário Nelson Pelozo. **Consta na Av.38 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 1005233-49.1994.403.6111, em trâmite na 1ª Vara Federal da Comarca de Marília/SP, requerida pela FAZENDA NACIONAL contra a COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA ZONA DE VERA CRUZ PAULISTA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis da matrícula 1.183 e 3.193, sendo nomeado depositário Nelson Pelozo. **Consta na Av.39 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 0003989- 77.2009.403.6111, em trâmite na 1ª Vara Federal da Comarca de Marília/SP, requerida pela FAZENDA NACIONAL contra a COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA ZONA DE VERA CRUZ PAULISTA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis da matrícula 1.183, 3.191 e 3.193, sendo nomeado depositário Nelson Pelozo. **Consta na Av.40 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 0002350-14.2015.403.6111, requerida pela FAZENDA NACIONAL contra a COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA ZONA DE VERA CRUZ PAULISTA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis da matrícula 1.183, 3.191 e 3.193, sendo nomeado depositário COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA ZONA DE VERA CRUZ PAULISTA. **Consta na Av.41 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 0002350-14.2015.4.03.6111, em trâmite pela 2ª Vara Federal de Marília-TRF 3ª Região, requerida pela FAZENDA NACIONAL contra a COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA ZONA DE VERA CRUZ PAULISTA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com os imóveis da matrícula 1.183, 3.191 e 3.193, sendo nomeado depositário NÉLSON PELOZO. **Consta na Av.42 desta matrícula** que nos autos da ação de



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

Execução Civil, processo nº 1014802- 3120178260344, em trâmite pela 2ª Vara Cível de Marília/SP, requerida pela SILVIO RENATO DIAS OTTOBONI E OUTROS contra a COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA ZONA DE VERA CRUZ PAULISTA e Outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.43 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, processo nº 00000891619908260344, em trâmite pela 3ª Vara Cível de Marília/SP, requerida pelo BANCO DO BRASIL S/A contra a COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA ZONA DE VERA CRUZ PAULISTA e Outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.44 desta matrícula** PENHORA exequenda. **Consta na Av.45 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, processo nº 00100245920228260344, em trâmite pela 3ª Vara Cível de Marília/SP, requerida pela SONIA MARIA BARION DE ALMEIDA contra a COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA ZONA DE VERA CRUZ PAULISTA e Outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Observação I:** Conforme consulta realizada na Prefeitura Municipal de Vera Cruz, sobre o bem constam débitos de IPTU, no importe de R\$ 421.187,53, até outubro/2023. Cadastro Municipal nº 002066. **Observação II:** Conforme consta nas fls. 2165/2171 dos autos, o imóvel está locado para a empresa INNOVARE MIX IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, cujo aluguel corresponde a quantia mensal de R\$ 7.500,00.

MEACÃO - Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DO CONCURSO DE CREDORES - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC), sendo o imóvel transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e FIDUCIÁRIOS - A HIPOTECA - extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), com relação a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art.892, §1º, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA**: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PARCELADO**: para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL**: pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; c) - **MODALIDADE**: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) - **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA**: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

III - **PROPOSTA CONDICIONAL**: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito judicial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

VISITAÇÃO – Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@dhleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE**: COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA REGIÃO DE GARÇA (CNPJ nº 48.294.135/0001-05); **EXECUTADA**: COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA ZONA DE VERA CRUZ PAULISTA (CNPJ nº 72.885.700/0001-11); **INTERESSADOS**: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL – PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL DE MARÍLIA (CNPJ nº 13.186.808/0001-57); PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILIA (CNPJ nº 44.477.909/0001-00); PREFEITURA MUNICIPAL DE VERA CRUZ (CNPJ nº 13.891.130/0001-03); RAMALHO ADVOGADOS ASSOCIADOS (CNPJ nº 03.774.208/0001-56); TETO FACILCONTRUTORA LTDA (CNPJ 47.605.456/0001-49) representada pela MARIA DE LOURDES MARTINEZZ (CPF nº 254.032.598-05); INNOVARE MIX IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA (CNPJ nº 07.766.808/0001-23), **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTES CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 02 de agosto de 2024.

Dra. Renata Lima Ribeiro Raia
Juíza de Direito



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br